



ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Malmö, beslut 2019-02-06 i ärende nr 3702-18 och 935-19,
se bilaga A

PARTER

Klagande

1. A.K.

2. S.K.

Motpart

MKB Fastighets AB, 556049-1432
Box 50405
202 14 Malmö

Ombud: Jur.kand. L-G.L

SAKEN

Förlängning av hyresavtal (3702-18) / överlåtelse av bostad till samboende (935-19)

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avvisar S.K.s överklagande.
 2. Hovrätten avslår överklagandet. A.K. är därmed skyldig att flytta genast.
-

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

A.K. och S.K. har, i en gemensam skrift till hovrätten, som det får förstås, yrkat att hovrätten ska avslå MKB Fastighets AB:s (hyresvärden) talan i hyresnämnden och bifalla A.K.s talan.

PARTERNAS TALAN

A.K. och S.K. har anfört bl.a. följande. Det är A.K. som haft kontroll över hushållets ekonomi, eftersom han redan var etablerad i Sverige när S.K. kom hit. Familjens inkomster och bidrag har varit kopplade till hans bankkonto. A.K. flyttade från den gemensamma bostaden under våren 2018 och registrerade sig som utvandrad i september samma år. S.K. bor kvar i lägenheten med deras dotter. När hyresvärden i juli 2018 avslog ansökan om att få överlåta lägenheten till S.K. hade hon fått försörjningsstöd och kunde uppvisa intyg. Det var socialtjänsten som betalade hyrorna under juni och juli 2018 och S.K. hade inte kontroll över att de betalades för sent. S.K. har därefter i god tid och i god tro betalat in belopp motsvarande hyran till A.K., eftersom han informerat henne om att han hade autogiro hos hyresvärden som inte kunde avslutas. A.K. har dock inte haft tillräckligt mycket pengar på sitt konto när autogirobetalningarna skulle ske. S.K. har numera kontroll över sin ekonomi och kunskap om vilket ansvar som åligger henne som hyresgäst. Bodelningshandling är inlämnad till Skatteverket. Det är den make som har störst behov av bostaden som ska tilldelas den.

HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Utredningen är i huvudsak densamma som i hyresnämnden. Viss ny skriftlig bevisning har åberopats.

Hyresvärden har sagt upp hyresavtalet med A.K. att upphöra den 31 december 2018 och hänskjutit tvisten om förlängning till hyresnämnden. Vid sammanträde i nämnden har A.K. ansökt om tillstånd till att överlåta

hyresrätten till S.K.. Sedan hyresnämnden meddelat beslut i tvisten har A.K. och S.K. undertecknat ett bodelningsavtal, enligt vilket hyresrätten övergår till S.K.. Bodelningsavtalet är daterat den 20 februari 2019.

Hyresrätten till en lägenhet kan övergå till en make eller sambo genom bodelning så länge hyresavtalet inte har upphört (12 kap. 33 § jordabalken). I förevarande fall är fråga om A.K.s hyresavtal ska ha upphört den 31 december 2018. Den övergång av hyresrätten genom bodelning som ska ha skett först i februari 2019 saknar betydelse vid den bedömningen. Endast för det fall hovrätten skulle finna att A.K.s hyresavtal inte har upphört vid den yrkade tidpunkten kvarstår någon hyresrätt som har kunnat övergå till S.K., genom antingen överlåtelse eller bodelning. Frågorna om förlängning och överlåtelse ska bedömas med A.K. som hyresvärdens motpart (jfr RBD 3:93 och Svea hovrätts beslut 2007-04-17 i mål nr ÖH 8922-06).

Vid prövningen av om A.K. genom upprepade försummelse att betala hyran i rätt tid har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas instämmer hovrätten i hyresnämndens bedömning. Överklagandet ska därför avslås i denna del.

Hovrätten saknar vid denna bedömning anledning att pröva de övriga omständigheter som hyresvärden åberopat till grund för att hyresavtalet ska upphöra.

Vid denna utgång finns det inte något hyresavtal att överlåta till S.K.. Överklagandet ska därför avslås även i denna del.

Mot bakgrund av vad som konstaterats ovan kvarstår därmed inte heller någon hyresrätt som kunnat övergå till S.K. genom bodelning. S.K.s är inte part i målet. Hennes överklagande ska därför avvisas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Kenneth Nordlander, Maj Johansson och Carin Häckter, referent.



Ärende nr	Rotel 4
3702-18 och	
935-19	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Paula Lundberg (ordförande)
Lennart Westerlund och Elisabeth Andersson

Protokollförare

Anita Malterius

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

P 12, Malmö

Sökande (3702-18) och Motpart (935-19)

MKB Fastighets AB, 556049-1432

Box 50405

202 14 Malmö

Närvarande genom ombud

Ombud: L-G.L

MKB Fastighets AB

Box 50 405

202 14 Malmö

Motpart (3702-18) och Sökande (935-19)

A.K.

Personligen närvarande

Övriga närvarande:

S.K., f.d. hustru till A.K.

Saken

Förlängning av hyresavtal (3702-18)

Överlåtelse av bostad till samboende (935-19)

L-G.L yrkar att hyresavtalet ska anses ha upphört den 31 december 2018 och att A.K. ska åläggas att genast avflytta från provningslägenheten.

A.K. bestrider yrkandet och yrkar för egen del att få överlåta lägenheten till S.K., hans före detta hustru som han sammanbott med.

Ordföranden uppger att fråga är om en muntlig ansökan om överlåtelse och att ansökan kommer att läggas upp som ett nytt ärende (935-19) samt att ärendena 3702-18 och 935-19 kommer att handläggas gemensamt.

Eftersom MKB Fastighets AB i sin egen ansökan redogjort för A.K.s begäran om överlåtelse, finns ingen erinran mot att den muntliga ansökan handläggs i dag.

L-G.L uppger att yrkandet om överlåtelse bestrids.

L-G.L utvecklar grunden för talan enligt ansökan samt tillägger följande. MKB Fastighets AB (MKB) avslog hyresgästens ansökan om överlåtelse den 31 juli 2018 på grund av bristande ekonomi. Kort tid senare fick MKB information om att hyresgästen och S.K. var skilda och att A.K. utvandrat till Danmark. Hyresvärden sade därför upp hyresavtalet. A.K. saknar behov av lägenheten. Betalningsförsummelser har förekommit enligt följande.

Hyran för juni 2017 var 21 dagar sen,
hyran för september 2017 var 32 dagar sen,
hyran för oktober 2017 var 10 dagar sen,
hyran för januari 2018 var 24 dagar sen,
hyran för februari 2018 var 37 dagar sen,
hyran för mars 2018 var 19 dagar sen,
hyran för juni 2018 var 11 dagar sen,
hyran för juli 2018 var 9 dagar sen,
hyran för november 2018 var 15 dagar sen och
hyran för januari 2019 var 17 dagar sen.

A.K. uppger: Uppgifterna om betalningsförsummelser kan stämma. Han har haft ekonomiska problem som även gjort att det blev skilsmässa. De skilde sig under hösten, kanske blev skilsmässan klar i december 2018. Hans före detta hustru och deras barn bor i lägenheten. Han fick besked om att MKB Fastighets AB inte godtog överlåtelsen. Han bor i Danmark. Han flyttade från lägenheten för ca ett år sedan.

S.K. uppger bland annat att hon erhållit pengar till hyran av socialen, att hon betalat in belopp motsvarande hyran till A.K. och att det är han som inte betalat i tid.

Parterna bereds tillfälle slutföra talan.

Sammanträdet förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet kommer att meddelas genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli onsdagen den 6 februari 2019 kl. 11.00.

Vid enskild överläggning fattas följande

BESLUT

att meddelas den 6 februari 2019

1. Hyresavtalet mellan MKB Fastighets AB och A.K. har upphört den 31 december 2018.
2. A.K. ska genast avflytta från lägenhet 1102 med adress O 1 C i Malmö.
3. För tiden efter det att avtalet har upphört ska de hyresvillkor – med undantag för villkor om uppsägnings- och hyrestid – som gällde omedelbart före den 1 januari 2019 tillämpas.
4. Ansökan om överlåtelse av bostad avslås.

Parternas talan

MKB Fastighets AB har yrkat att hyresavtalet ska anses ha upphört den 31 december 2018 och att A.K. ska åläggas att genast avflytta från provningslägenheten. MKB Fastighets AB har gjort gällande upprepade försenade hyresinbetalningar samt att A.K. saknar behov av lägenheten, eftersom han utvandrat.

A.K. får anses ha vitsordat uppgiften om betalningsförsummelserna och han har förklarat att han bor i Danmark, men han har bestritt hyresvärdens talan.

A.K. har yrkat att hyresnämnden lämnar honom tillstånd att överlåta hyresrätten till bostadslägenheten på O 1 C i Malmö till S.K., under påstående att de varaktigt sammanbott i provningslägenheten.

MKB Fastighets AB har bestritt yrkande under påstående om bristande ekonomisk förmåga och hänvisat till betalningsförsummelserna.

Hyresnämndens bedömning

I ärendet är ostridigt att hyror för juni, september och oktober 2017, januari – mars, juni, juli och november 2018 samt januari 2019 betalats med inte obetydliga förseningar.

En av hyresgästens viktigaste uppgifter är att betala hyran i rätt tid. I samband med sin ansökan om överlåtelse till MKB Fastighets AB har A.K. i juli 2018 informerats om att av de senaste tolv månadernas hyror hade sex hyror varit förenade med inkassokrav, dvs. varit försenade. I september 2018 sades hyresavtalet upp och även därefter är hyror försenade. Sedan januari 2018 har sju hyror betalats med inte obetydliga förseningar. Detta förhållande medför att hyresgästen får anses ha åsidosatt sina skyldigheter som hyresgäst i sådan grad att hyresavtalet inte skäligen bör förlängas.

Hyresvärden har även gjort gällande att A.K. saknar behov av lägenheten.

Den grund hyresvärden åberopar i denna del för att hyresavtalet ska upphöra är att hyresgästen enligt 12 kap. 46 § första stycket punkten 10 jordabalken har rätt till förlängning utom när det inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

En första förutsättning för att ett hyresförhållande ska upplösas enligt det angivna lagrummet är att hyresvärden har åberopat ett sakligt skäl för uppsägningen. Om hyresvärden har åberopat ett sådant skäl, ska hyresvärdens skäl för uppsägningen vägas mot hyresgästens intresse att få hyresavtalet förlängt.

MKB Fastighets AB har som sakligt skäl för uppsägningen angett att prövningslägenheten ska, om den friställs, hyras ut till annan sökande på Boplats Syd. Enligt hyresnämndens bedömning får det åberopade skälet anses sakligt grundat, om än av ringa tyngd. Fråga uppkommer då om A.K.s intresse att få hyresavtalet förlängt väger tyngre än MKB Fastighets AB:s intresse att få hyresförhållandet upplöst. I denna del gör hyresnämnden följande bedömning.

A.K. har ostridigt flyttat från lägenheten för ett år sedan, men han får anses ha åberopat att det finns ett skyddsvärt intresse som gör det oskäligt att hyresavtalet upphör på den grunden, under påstående att förhållandena är sådana att det finns förutsättningar för att han ska få överlåta lägenheten till S.K..

En hyresgäst som inte har för avsikt att använda sin bostadslägenhet får överlåta hyresrätten till en närstående som varaktigt sammanbor med honom eller henne, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd ska lämnas om hyresvärden skäligen kan nöja sig med förändringen.

S.K. är närstående till A.K.. De har varaktigt sammanbott i lägenheten fram till för ca ett år sedan.

MKB Fastighets AB har gjort gällande att hyresvärden inte skäligen kan nöja sig med förändringen. Det kan konstateras att sedan A.K. flyttade från provningslägenheten för ett år sedan och alltså S.K. ensam bott i lägenheten har sju hyror betalats för sent. Fram till tidpunkten för äktenskapsskillnaden måste S.K. såsom hustru till hyresgästen anses ha ett visst moraliskt ansvar för att hyran blir betald i tid, framför allt under år 2018 när A.K. enligt uppgift flyttat och hon bodde ensam i bostaden. Eftersom hyror redan före år 2018 varit försenade och inkassokrav skickats måste det dessutom ganska tidigt under år 2018 ha blivit uppenbart för S.K. att det inte var tillräckligt att hon skickade pengar till A.K. för att hyrorna skulle bli betalade i tid. Andra åtgärder borde ha vidtagits. Framför allt skulle kontakt tidigt under år 2018 ha tagits med hyresvärden och de rätta förhållandena borde ha klarlagts. MKB Fastighets AB kan således inte anses skäligen kunna nöja sig med förändringen.

Såvitt avser hyresvärdens upphörstalan på denna grund har framkommit att A.K. utvandrat från Sverige. Förutsättningar för överlåtelse har inte visats föreligga. Vid sådant förhållande kan hans intresse av förlängning av hyresavtalet inte anses skyddsvärt.

Emellertid kan upphörstalan bifallas redan på den grunden att A.K. åsidosatt sina skyldigheter som hyresgäst i sådan grad att hyresavtalet inte skäligen bör förlängas. Vid sådant förhållande finns inget hyresavtal att överlåta. Ansökan om överlåtelse av hyresavtalet kan vid sådant förhållande inte bifallas.

MKB Fastighets AB:s upphörstalan ska således bifallas. Vid angiven utgång ska även yrkandet om åläggande för A.K. att avflytta bifallas.

Hyresnämnden vill tillägga följande. I 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken regleras den situationen att hyresgästen är gift när han eller hon saknar rätt till förlängning av hyresavtalet. När hyresnämnden nu beslutat att A.K. saknar rätt till

förlängning av hyresavtalet är han inte gift med S.K.. Det är nämndens uppfattning att vid sådant förhållande saknas förutsättningar att tillämpa bestämmelserna om rätt att överta hyresavtalet och få avtalet förlängt för egen del enligt 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga

Överklagandeskrift ställs till Svea hovrätt men ges in till hyresnämnden senast den 27 februari 2019.

Protokollförare

Protokollet uppvisat den