



## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Västerås, beslut 2024-06-19 i ärende nr H 1208-24, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. L.B.

2. S.E.

Ombud för 1 och 2: Advokaten P. N.

### Motpart

Bostadsrättsföreningen Kvannen, 717600-7792  
Körvelgatan 11  
754 48 Uppsala

### SAKEN

Upplåtelse i andra hand, bostadsrättslagen

---

## HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet.

---

## YRKANDE I HOVRÄTTEN

L.B. och S.E. har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden och begärt ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten.

## PARTS TALAN

L.B. och S.E. har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden och därutöver lagt till bl.a. följande. Den planerade uthyrningen sker inte i spekulationssyfte. Lägenheten har varit i familjens ägo sedan 1971 och har under hela tiden vårdats väl. Familjen avser att behålla lägenheten under en överskådlig tid. De avser att låta L.E.s son köpa in sig i bostadsrätten när han avslutat gymnasiet.

## HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Utredningen är densamma som i hyresnämnden.

### *Rättsliga utgångspunkter*

En bostadsrättshavare får som huvudregel inte hyra ut sin lägenhet i andra hand utan styrelsens samtycke. Om styrelsen vägrar att ge sitt samtycke får dock bostadsrättshavaren upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor. (Se 7 kap. 10 och 11 §§ bostadsrättslagen [1991:614].)

Bestämmelsen i 7 kap. 11 § bostadsrättslagen fick sin nuvarande lydelse den 1 juli 2014. Efter ändringarna krävs inte längre att bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen utan endast att han eller hon har skäl för den. Syftet med ändringarna var att ge ett större utrymme för bostadsrättshavare att

upplåta sina lägenheter i andra hand och på så sätt bidra till att de bostäder som finns används i större utsträckning. (Se prop. 2013/14:142 s. 1 och 12.)

I förarbetena anges att skälen till att en bostadsrättshavare vill upplåta sin lägenhet kan variera. Ofta är tanken att bostadsrättshavaren ska återvända till lägenheten efter viss tid. I andra fall är det mer osäkert om bostadsrättshavaren kommer att återvända och lägenheten behålls då under en övergångsperiod. Utgångspunkten bör vara att bostadsrättshavaren i sådana situationer har stor frihet att välja hur lägenheten ska disponeras under en tid. När bostadsrättshavaren vill hyra ut lägenheten för att under viss tid bo någon annanstans bör de återopade skälen utan vidare kunna godtas så länge de innefattar ett rimligt behov av att behålla lägenheten. Det kan t.ex. handla om studier eller anställning på annan ort, vistelse utomlands eller vård av anhörig. När det redan vid tidpunkten för upplåtelsen står klart att bostadsrättshavaren inte avser att använda lägenheten mer, bör bostadsrättshavarens skäl normalt väga lättare. (Se a. prop. s. 13)

#### *Hovrättens bedömning*

Hovrätten instämmer i hyresnämndens bedömning att L.B. och S.E. inte visat att bostadsrätten är svårsåld och att det saknas skäl att av den anledningen tillåta upplåtelse av bostadsrätten i andra hand.

Fråga är om den omständigheten att L.B. och S.E. vill upplåta lägenheten i andra hand till annan för att L.B.s son därefter ska kunna bosätta sig i lägenheten innebär ett sådant skäl som krävs för att tillstånd till upplåtelse i andra hand ska ges. L.B. och S.E. har uppgett att de har för avsikt att låta sonen förvärva en del av bostadsrätten. Av utredningen framgår att L.B. och S.E. har fått bostadsrätten i gåva av sin mor och att ingen av dem bor där. Det har inte framkommit att någon av dem har för avsikt att själva flytta till lägenheten. Deras anknytning till bostadsrätten får därför bedömas som svag, oaktat att bostadsrätten tidigare ägts av andra familjemedlemmar. Bostadsrättshavarna har mot denna bakgrund inte visat skäl för att få upplåta bostadsrätten i andra hand. Överklagandet ska därför avslås.

Vid denna utgång har L.B. och S.E. inte någon rätt till ersättning för rättegångskostnader.

---

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 och Hanna Carysdotter samt f.d. hovrättsrådet Måns Edling, referent.



**HYRES- OCH ARRENDE-  
NÄMNDEN I VÄSTERÅS**

## **PROTOKOLL**

2024-06-17

## **BESLUT**

2024-06-19

Aktbilaga 17  
Ärende nr H 1208-24  
Rotel 2

### **Nämnden**

Hyresrådet Hans G Johansson  
Övriga ledamöter: Cecilia Hamenius och Bo Andersson

### **Protokollförare**

Handläggare Ulrika Johansson

### **Plats för sammanträde**

Uppsala tingsrätt

### **Fastighet/Adress**

x, Körvelgatan 15 C, Uppsala

### **PARTER**

#### **Sökande**

1. L.B.

*Personligen närvarande och genom ombud*

2. S.E.

*Personligen närvarande och genom ombud*

Ombud för 1 och 2: Advokat P.N.

*Närvarande*

### **Motpart**

Bostadsrättsföreningen Kvannen,  
717600-7792 Körvelgatan 11  
754 48 Uppsala  
*Ej närvarande*

### **Saken**

Upplåtelse i andra hand, bostadsrättslagen

Ärendet ropas på och närvaron kontrolleras. Det antecknas att det inte föreligger något hinder mot att hålla dagens sammanträde.

Det antecknas att Bostadsrättsföreningen Kvannen antecknat på delgivningsbekräftelsen att de inte avser närvara vid sammanträdet.

Det antecknas vidare att Bostadsrättsföreningen Kvannen inte bekräftat att de mottagit aktbilaga 12-13, ombudsansmälan, yttrande och skiss över ägarförhållandena.

## YRKANDE OCH INSTÄLLNING

**L.B. och S.E.** yrkar att hyresnämnden ska medge dem tillstånd att upplåta deras bostadsrätt i Bostadsrättsföreningen Kvannen till L.S. och E.B. från den 12 augusti 2024 till och med den 10 augusti 2025.

---

Det antecknas att Bostadsrättsföreningen Kvannen i sitt yttrande från den 20 maj 2024, hyresnämndens aktbilaga 9, har bestritt yrkandet, bilaga A. Av yttrandet framgår att föreningen anser att sökandena inte har skäl för att upplåta bostadsrätten i andra hand och att föreningen har befogad anledning att motsätta sig andrahandsupplåtelse då sådan kan komma att påverka styrelsearbetet i förening genom att färre medlemmar kan engagera sig.

## GRUNDER, OMSTÄNDIGHETER M.M.

**L.B. och S.E.** uppger att grund för yrkandet i första hand är att syskonen vill behålla lägenheten inom familjen. Lägenheten avses delvis överlåtas till L.B. son J. efter den 10 augusti 2025, eftersom han då har gått ut gymnasiet. I andra hand föreligger sådana skäl som framgår av förarbetena i

propositionen 2013/14:142 där man hänvisar till att man ska ha en generösare inställning till andrahandsupplåtelser. I tredje hand att lägenheten är svårsåld, inte på grund av höga räntor utan att föreningen kommer under våren 2025 att genomföra ett stambyte i lägenheten, vilket försvårar en försäljning. Det är svårt att få köpare när det står byggbaracker på gården. På fråga uppger de att inga försök har gjorts för att sälja lägenheten.

Lägenhetens historik från 1971 föredras och sammanfattningsvis antecknas följande.

Från år 2009 har S.E. hyrt lägenheten i andra hand av sin mor B. som ärvde hela lägenheten efter sin systers bortgång år 2008. Upplåtelsen i andra hand pågick med tillstånd från föreningen fram till dess att S.E. fick halva lägenheten i gåva av sin mor och blev medlem den 1 april 2022. Det tog tid innan gåvobrevet registrerades eftersom det var sänt till styrelsen, men skulle egentligen ha skickats till Riksbyggen. S.E. flyttade ut från lägenheten under april månad 2024, då familjen köpt hus. Lägenheten är en tvåa om 60 kvm. L.B. fick den andra halvan av lägenheten under februari 2024 och blev medlem i föreningen.

Planen är att L.B. så snart som möjligt ska köpa ut S.E.s del av lägenheten och på så sätt bli ägare till hela lägenheten. Och i avvaktan på att hennes son J. ska kunna flytta in i lägenheten vill de nu upplåta den i andra hand till de tilltänkta hyresgästerna. Tanken är att sonen J. år 2025 ska bli delägare av lägenheten.

Det antecknas att L.B. aldrig har bott i lägenheten.

---

Beträffande Bostadsrättsföreningen Kvannens utveckling av talan hänvisar ordföranden till föreningens yttrande från den 20 maj 2024, bilaga A.

L.B. och S.E. uppger att de tagit del av yttrandet.

Sammanträdet som pågick kl. 13.00-13.21, förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet kommer att meddelas onsdagen den 19 juni 2024 kl. 14.00.

Hyresnämnden håller enskild överläggning och fattar följande

**BESLUT** (att meddelas onsdagen den 19 juni 2024 kl. 14.00)

Hyresnämnden avslår ansökan.

### **Skäl för beslut**

Tillämplig lagbestämmelse Av 7 kap 10 § Bostadsrättslagen (BrL) framgår att en bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid (7 kap 11 § BrL).

---

Skäl kan vara att bostadsrättshavaren tillfälligtvis inte kan använda sin lägenhet p.g.a. arbete på annan ort, studier, provsamboende, sjukdom eller ålderdom, förestående pensionering När det gäller sjukdom förutsätter det att bostadsrättshavaren en längre tid är inlagd på sjukhus. Begreppet i bostadsrättslagen är i och för sig avsett att ha en något vidare tolkning än den som har ställts upp i hyreslagen (se prop. 2002/03:12 s71). Sedan i juli 2014 gäller endast begreppet skäl för att upplåta lägenhet i andra hand (prop. 2013/2014:142). De skäl som bostadsrättshavaren åberopar ska ha en viss styrka. Vidare framgår att spekulativa upplåtelse inte bör godtas.



**Hyresnämndens bedömning**

En bostadsrättshavare har normalt sett lättare att få tillstånd till en andrahandsupplåtelse om denne avser att återvända till lägenheten. Är så inte fallet väger bostadsrättshavarens skäl lättare. Detsamma gäller om bostadsrättshavaren för egen del aldrig har varit bosatt i bostadsrätten. Har bostadsrätten tidigare varit upplåten i andra hand väger en bostadsrättshavares skäl lättare ju längre tid som en bostadsrätt har varit upplåten i andra hand.

Inledningsvis konstaterar nämnden att L.B. aldrig har bott i bostadsrätten samt att S.E. med föreningens tillstånd sedan februari/mars 2009 har hyrt bostadsrätten i andra hand av modern B.E. fram till hon blev medlem med 50% av bostadsrätten i föreningen. Oaktat nu nämnda förhållande har hyresnämnden att nu pröva L.B. och S.E.s skäl för andrahandsupplåtelse och enligt nämnden saknar det betydelse av att den tidigare ägaren B.E. under närmare 13 år upplät bostadsrätten till S.E..

Hyresnämnden bedömer att S.E. inte har skäl för att upplåta bostadsrätten i andra hand eftersom hon och familjen har flyttat till annat boende under 2024 och det är inte troligt att hon återvänder till bostadsrätten. Oaktat nämnden har bedömt att S.E. inte för egen del kan anses ha skäl för att upplåta bostadsrätten i andra hand kan hon tillgodoräknas sådana skäl förutsatt att L.B. anses ha skäl för att upplåta bostadsrätten i andra hand.

Hyresnämnden konstaterar att det har inte heller framkommit några omständigheter att S.E. och L.B. i närtid har gjort försök att sälja bostadsrätten på öppna marknaden och de har då inte visat att bostadsrätten är svårsåld. Det saknas således skäl av den anledningen att upplåta bostadsrätten i andra hand.

Av rättspraxis framgår att tillstånd kan ges till andrahandsupplåtelse till egna barn och tillstånd kan även ges till annan i avvaktan på att barnet själv ska flytta in i bostadsrätten. Enligt hyresnämndens mening förutsätter dock tillstånd till annan att

denna upplåtelse sker under en relativt begränsad tid och i nära anslutning till när bostadsrätten förvärvades. Nämnden konstaterar i denna del att vare sig S.E. eller L.B. har införskaffat bostadsrätten för att bereda något barn framtida boende i föreningen utan bostadsrätten kom i deras äga genom gåvor från modern B.E. De har ägt bostadsrätten gemensamt sedan L.B. blev medlem den 1 februari 2024. Härtill kommer att det råder osäkerhet om J.B. kommer att flytta till bostadsrätten i augusti 2024, vilket boende i sin tur förutsätter tillstånd av föreningen eller Hyresnämnden. Hyresnämnden kan inte heller beakta att bostadsrätten har varit i "familjens ägo" sedan 2008.

Sammanfattningsvis anser Hyresnämnden att S.E. och L.B. saknar sådana skäl som avses i bostadsrättslagen för att upplåta bostadsrätten i andra hand till annan. Ansökan ska därför avslås.

---

Hyresnämnden tillåter med stöd av 11 kap 3 § tredje stycket Bostadsrättslagen att beslutet får överklagas.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga

Överklagan senast 10 juli 2024

Ulrika Johansson

Protokollet uppvisat/

HYRES- OCH ARRENDE-  
NÄMNDEN I VÄSTERÅSInk 2024-05-20  
Akt. #1208-24  
Aktbil. 9Till Hyres och Arrendenämnden  
i VästeråsHYRES OCH ARRENDE-  
NÄMNDEN I VÄSTERÅS  
Rotel 2INKOM: 2024-05-20  
MÅLNR: H 1208-24  
AKTBIL: 9

## Yttrande

Ärende H 1208-24

Ang Andrahandsuthyrning av Lgh 070 (1001) Körvelgatan 15C, 754 48 Uppsala

Ägare Sofia Eriksson 50% registrerad medlem 2022-04-01 och Linda Björn 50%  
registrerad medlem 2024-02-21

Ansökan inkom från Linda Björn via vår ekonomiska och tekniska förvaltare

Riksbyggen:

Andrahandsuthyrning under tiden 2024-04-01 – 2025-03-31

Anledning: Annan orsak: Vår son studerar och kommer att kunna flytta till lägenheten  
först när studierna är klara och han fått arbete vilket planeras till om drygt ett år.Tel samtal med Linda Björn innan mötet och fick då veta att Sofia Eriksson skulle  
flytta till hus.Andrahandsuthyrningen behandlades på Brf Kvannens styrelsemöte 12/3-24 och  
avslogs digitalt hos vår ekonomiska förvaltare. Ej giltigt skäl.Efter detta telsamtal till undertecknad, E Grahn 13/3 då vi ej har styrelsetel. Inkommit  
mail 13/3 om begäran av omprövning och att påskynda beslut, ansökan om uthyrning  
var begärd 2024-04-01 – 2025-03-31.

18/3 skickades hänvisning till information vad gäller för andrahandsuthyrning.

Information gällande andrahandsuthyrning finns i Brf Kvannens stadgar §49 och  
information i Husboken och även via hemsidan.I mail den 27/3 togs upp att sonen skulle bli delägare och flytta dit samt att Linda och  
hennes man kan flytta dit då de blir äldre.Behandlades på styrelsemöte den 2/4-24 Enhälligt beslut om avslag. Meddelades  
samma dag att avslaget kvarstod. Erhållet skriftligt se nedan daterat 8/4.

Ålder eller sjukdom: Ej aktuellt i detta fall.

Tillfälligt Studier/arbete på annan ort: Ingen av de två ägarna uppfyller detta, då  
Sofia Eriksson enligt uppgift flyttar till hus och Linda Björn ej bott på adressen och bor  
på annan adress och ej avser att flytta dit närmaste åren.

Provboende: Detta ej angetts som skäl

Längre utlandsvistelse: Ej aktuellt

Uthyrning till närstående: Ej aktuellt. Hyresgäst är ej närstående, ska bo där 3 dagar per vecka. Närstående planeras flytta dit om drygt 1 år.

I väntan på försäljning: Ej uppgetts som skäl. Det har varit ett antal försäljningar under senaste året och för närvarande och det har ej framkommit några svårigheter med försäljning.

Styrelsen för Brf Kvannens beslut: Två styrelsemöten där ansökan behandlats.

Avslaget grundar sig på

Ej giltiga skäl enl ovanstående

Medlem 1 flyttar och medlem 2 ej bott på adressen och ej avser att flytta dit närmaste åren.

Hyresgästen är ej närstående.

Det ligger i föreningens intresse att inte alltför stor del av lägenheterna utgörs av andrahandsuthyrningar då det är svårt att få medlemmar att engagera sig i styrelsearbete.

Ny Ansökan inkommit via Hyresnämnden

Tid: 2024-08-12- 2025-08-10

Ny hyresgäst: Lukas Sörensson Regementsgatan 25A, 217 53 Malmö

Emmy Brolin regementsgatan 52A 217 53 Malmö

Skälen att upplåta bostadsrätten är att kunna bereda nära anhörig bostad.

Under det år Jesper Björn slutför sina gymnasiestudier har han inte råd att betala månadsavgiften. Lägenheten behöver då tillfälligt hyras ut i andra hand. Vår önskan är att låta lägenheten finnas kvar i familjen.

Enl hyresnämndens exempel kan beaktansvärda skäl vara; förälder som vill upplåta en mindre bostadsrättslägenhet till ett barn kan få upplåta lägenheten i andra hand en begränsad tid.

Samma gäller för en person som köpt en lägenhet för att använda den efter pensionen.

Skälen har tagits från Hyresnämndens formulering.

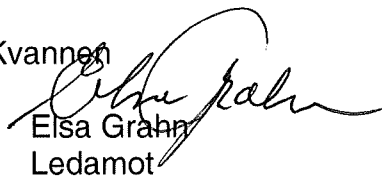
Det gäller som tidigare Hyresgästen är ej den närstående.

Styrelsen beslutar vid styrelsemöte 2024-05-14 att skicka yttrande till hyresnämnden att vårt avslag gäller.

Uppsala den 15 maj 2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvannen

Karl Eriksson  
Ordförande



Elsa Gråhn  
Ledamot



## 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>