



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 02  
Rotel 020105

**BESLUT**  
2016-11-03  
Stockholm

Mål nr  
ÖH 3864-16

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2016-04-19 i ärende nr 12320-15, se bilaga A

### KLAGANDE

Wåhlin Fastigheter AB, 556673-3860  
Box 1133  
171 22 Solna

Ombud: Jur.kand. J.E  
E. Sakförarbyrå AB  
Box 566  
146 33 Tullinge

### MOTPART

L.W

### SAKEN

Förlängning av hyresavtal

---

## HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Med ändring av hyresnämndens beslut bifaller hovrätten Wåhlin Fastigheter AB:s talan om att hyresavtalet ska upphöra. Hyresavtalet har därför upphört den 1 mars 2016. L.W är skyldig att flytta genast.

Hyresvillkoren – utom villkoren om hyres- och uppsägningstider – ska tillämpas så länge L.W haft rätt att bo kvar i lägenheten.

---

Dok.Id 1285069

---

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

**YRKANDE I HOVRÄTTEN**

Wählin Fastigheter AB (hyresvärden) har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden.

L.W har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras.

**HOVRÄTTENS SKÄL****Parternas talan**

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet.

Parterna har vidhållit vad de anfört i hyresnämnden. De har därutöver lagt till bl.a. följande.

*Hyresvärden*

Av de uppgifter som L.W lämnade i hyresnämnden framgår att hon huvudsakligen bor i P.Ls lägenhet och att hon endast sporadiskt använder provningslägenheten, företrädesvis på helger. Det framstår som om L.W behov av provningslägenheten består av att ha en reträttplats för det fall hon inte kan fortsätta bo med P.L i den utsträckning som hon alltjämt gjort sedan relationen, enligt vad hon påstått, tog slut för nästan två och ett halvt år sedan.

*LW*

Hon har sitt hem i provningslägenheten. Hon har behov av att få behålla lägenheten för att kunna byta den till en större bostad för henne och hennes son. Under den tid som processen har pågått har hon inte aktivt kunnat försöka att byta lägenheten. Hyresvärdens behov av lägenheten som evakueringsbostad är inte ett giltigt skäl att neka henne förlängning av hyresavtalet.

**Hovrättens bedömning**

Så som hyresnämnden angett ska målet avgöras med tillämpning av 12 kap. 46 § första stycket 10 jordabalken. I likhet med hyresnämnden anser hovrätten att hyresvärdens intresse av att upplåta lägenheten som evakueringsbostad utgör ett sakligt avflyttningsskäl. Hyresvärdens skäl ska vägas L.Ws behov av att få behålla lägenheten.

*Behov lägenheten som permanentbostad?*

Hovrätten inleder med att ta ställning till om L.W anses ha sitt permanenta boende i prövningslägenheten.

Det är ostridigt att L.W och P.L flyttade ihop i hans bostadsrättslägenhet år 2010 och att de har en gemensam son, född år 2013. L.W och P.L har i förhören i hyresnämnden lämnat vaga och i vissa avseenden oförenliga uppgifter om sina boendeförhållanden. L.W har förklarat att hon är i prövningslägenheten så ofta hon kan men att hon regelmässigt tillbringar vardagarna i P.Ls lägenhet eftersom hon har valt att umgås med och ta hand om sonen där.

Hovrätten finner det utrett att L.W har sin huvudsakliga dygnsvila i P.Ls lägenhet. Genom de uppgifter som lämnades i förhören finner hovrätten vidare att L.W sedan år 2010 och alltjämt får anses ha sitt stadigvarande boende i P.Ls lägenhet. Hennes behov av en permanentbostad är således löst på annat håll än i prövningslägenheten.

Hovrätten övergår nu till att pröva om L.W har ett skyddsvärt behov av lägenheten för att använda den till byte.

*Behov av lägenheten för byte?*

En hyresgäst som inte använder sin lägenhet som permanentbostad kan ha ett skyddsvärt intresse av att få behålla lägenheten, bl.a. för att genom byte få tillgång till en annan permanentbostad. Enligt praxis anses det i en sådan situation krävas att

hyresgästen kan styrka att planerna att ta lägenheten i anspråk för byte är konkreta och nära förestående (se Rättsfall från Bostadsdomstolen RBD 13:89). De krav som Bostadsdomstolen slagit fast har upprätthållits i senare avgöranden från hovrätten (se t.ex. Svea hovrätts beslut 25 mars 2002 i mål nr ÖH 1176-02 och den 21 oktober 2014 i mål nr ÖH 3501-14). I några avgöranden har det dock gjorts undantag från de angivna kraven (se Svea hovrätts beslut den 8 juni 1998 i mål nr ÖH 2187/97-78 och den 21 september 2007 i mål nr ÖH 1416-07).

L.W har endast lämnat vaga uppgifter om sina bytesplaner; det finns varken tillstånd till byte, en aktuell bytesansökan eller ens uppgift om någon tilltänkt bytespartner. Bytesplanerna kan således inte bedömas som konkreta och nära förestående. Vidare anser hovrätten att det i den aktuella situationen, och då lägenheten under lång tid inte använts som permanentbostad av L.W, inte finns skäl att frångå praxis. L.W kan därmed inte anses ha ett skyddsvärt behov av att få behålla lägenheten för byte.

*Ska hyresavtalet förlängas?*

Som framgått ovan har L.W inte ett skyddsvärt behov av prövningslägenheten. Hyresvärdens intresse av att upplåta lägenheten som evakueringsbostad väger då tyngre än L.Ws intresse av att få behålla den. Det kan därmed inte anses strida mot god sed i hyresförhållanden eller på annat sätt vara oskäligt mot L.W att hyresavtalet upphör. Hyresvärdens upphörsyrkande ska därför bifallas och hyresnämndens beslut ändras i enlighet med detta.

---

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, Marianne Åbyhammar och Gun Lombach, referent.

HYRESNÄMNDEN I  
STOCKHOLM

**PROTOKOLL**  
2016-04-05  
**BESLUT**  
2016-04-19

Aktbilaga 16

Ärende nr	Rotel 3
12320-15	

Anges vid kontakt med nämnden

**Nämnden**

Hyresrådet Kristian Eriksson, ordförande  
Birgitta Härnblad och Jan Hanspers, övriga ledamöter

**Protokollförare**

Marie Lundberg

**Plats för sammanträde**

Nämndens kansli

**Fastighet/Adress**

S

**Sökande**

Wåhlin fastigheter AB, 556673-3860  
Box 1133  
171 22 Solna  
Närvarande genom ombud

Ombud: J,E

Engströms Sakförarbyrå

Box 566

146 33 Tullinge

**Motpart**

L.W

Personligen närvarande

**ÖVRIGA (personligen närvarande vid resp. förhör om inte annat anges)****Vittne**

P.L

**Saken**

Förlängning av hyresavtal

---

**JE** ger under sammanträdet in utdrag från P.Ls Facebook-  
sida, aktbil. 17.

Ordföranden går igenom handlingarna i ärendet i de delar det behövs och följande antecknas. L.W hyr sedan den 1 oktober 2003 en bostadslägenhet om ett rum och kök, ca 40 kvm, i den av Wåhlin Fastigheter AB (hyresvärden) ägda fastigheten på H i Stockholm. Hyresvärden har sagt upp hyresavtalet till upphörande den 1 mars 2016.

**JE:** Hyresvärden yrkar att hyresavtalet inte ska förlängas efter den 1 mars 2016 och att L.W ska åläggas att flytta från lägenheten.

**LW:** Hon bestrider hyresvärdens upphörsyrkande. För det fall hyresvärden ändå bifaller yrkandet yrkas så långt uppskov med att flytta som möjligt.

**JE:** Uppskov med att flytta medges till den 1 juni 2016. – Hyresvärden åberopar de grunder och omständigheter som framgår av ansökan till hyresnämnden. Hyresvärden anser att L.W saknar behov av provningslägenheten. Enligt hyresvärden har L i stället sin bostadsfråga löst tillsammans med P. L i dennes lägenhet på H i Nacka. L har såväl nu som tidigare sin bostadsfråga löst i denna lägenhet. Paret fick dessutom ett gemensamt barn under sommaren 2013. L har tidigare av hyresvärden också fått tillstånd att hyra ut provningslägenheten i andra hand på grund av provboende med P i hans bostadsrättslägenhet i Nacka. Tillstånd gavs först under perioden april 2010 – oktober 2010 och en förlängning medgavs sedan också för perioden november 2010 – mars 2011. Hyresvärdens sakliga skäl för uppsägningen är att de avser att använda lägenheten som evakueringsbostad i samband med ombyggnationer inom hyresvärdens egna fastighetsbestånd.

**LW:** Hennes lägenhet är om 40 kvm. Hon har försökt att finna en lösning i vardagen för sig och sonen i väntan på att hon hittar en större bostad för dem båda. Hon och P fick sin son 2013. Under åren 2010/2011 provbodde hon med P. Hon ansökte om att få byta sin lägenhet, för att på det viset få en större bostad, under 2015 men fick avslag. Hon hade även dessförinnan ansökt om ett annat byte.

Hon och P har, med sonen i fokus, försökt att få vardagen att gå ihop. Sonen går på en förskola belägen i nära anslutning till Ps bostadsrättslägenhet, om tre rum och kök, ca 80 kvm, på H. De har löst sin vardag på sätt att P lämnar sonen på förskolan och hon sköter hämtningen. Trots detta försöker hon att vara i sin lägenhet på H så mycket som möjligt. Det är också i den lägenheten som hon har sitt bohag och sina andra tillhörigheter.

Förhör under sanningsförsäkran äger rum med **LW**. Hon avlägger sanningsförsäkran och erinras om sin sanningsplikt och om edens vikt. Förhöret, som är påkallat av hyresvärden, tas upp digitalt.

Vittnesförhör hålls med **PL**, som har gemensamt barn med L.W. Han erinras om att han inte är skyldig att vittna, men han förklarar sig villig till det. Han avlägger vittnesed och erinras om sin sanningsplikt och om edens vikt. Förhöret, påkallat av hyresvärden, tas upp digitalt.

**PL** begär ingen ersättning för sin inställelse.

Parterna slutför sin talan.

Sammanträdet förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet kommer att meddelas **tisdagen den 19 april 2016 kl. 14.00** genom att hållas tillgängligt på nämndens kansli.

Vid enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

**BESLUT** (att meddelas den 19 april 2016 kl. 14.00)

Hyresnämnden avslår hyresvärdens ansökan. Härav följer att hyresavtalet förlängs efter den 1 mars 2016 på oförändrade villkor.

### Skäl för beslutet

Parternas ståndpunkter framgår av protokollet ovan.

På hyresvärdens begäran har L.W hörts under sanningsförsäkran och vittnesförhör hållits med P.L.

Twisten ska avgöras med tillämpning av 12 kap. 46 § första stycket 10 jordabalken. Enligt denna bestämmelse får en hyresgästs rätt till förlängning vika om det inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller annars är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör. - Det primära syftet med besittningsskyddsreglerna i lagrummet är att skydda hyresgästens besittning till hemmet.

I förlängningstvister av förevarande slag har hyresnämnden att göra en avvägning mellan hyresgästens och hyresvärdens behov av lägenheten. Hyresvärdens intresse av att upplåta lägenheten som evakueringsbostad utgör ett sakligt skäl för uppsägningen. Detta intresse ska vägas mot L.Ws behov av lägenheten.

Om hyresvärden, som i detta fall, påstår att hyresgästen inte är permanent bosatt i provningslägenheten gäller att hyresvärden för att få framgång med sin talan måste styrka sitt påstående. Den omständigheten att hyresvärden kan lägga fram vissa för hyresgästen besvärande omständigheter ändrar inte bevisbördans placering, se Svea hovrätt beslut den 14 februari 2014 i mål ÖH 5269-13 och den 25 juni 2014 i mål ÖH 487-14.

Hyresvärden har pekat på ett par ostridiga omständigheter som enligt värdens mening talar mot att lägenheten är L.Ws permanenta bostad. Han har barn tillsammans med P.L, som innehar en bostadsrätt om tre rum och kök i Nacka. Barnet är två år och både fadern och barnet är skrivna i Nacka, där också barnet går i förskola. L.W har också haft sin lägenhet uthyrd i andra hand under en



period för att provsammanbo i P.Ls lägenhet. L.W har själv medgett att hon bor där i stor omfattning.

L.W och P.L har i huvudsak samstämmt berättat följande.

De träffades omkring år 2009. P.L hade då en bostadsrätt. De provade att bo tillsammans 2010 – 2011 och L.W hade då hyresvärdens tillstånd att hyra ut lägenheten i andra hand. De fick en son tillsammans 2013. Cirka ett halvår efter barnens födelse tog förhållandet mellan dem slut. L.W har sedan dess bott i sin lägenhet, där hon har sina möbler och andra tillhörigheter. I P.Ls lägenhet finns endast hans möbler och tillhörigheter; de har inte skaffat något gemensamt. När förhållandet tog slut bodde sonen kvar hos fadern där han bl.a. hade eget rum och nära till dagis. L.W har sedan dess försökt att byta till en större lägenhet, bl.a. en bostadsrätt, för att kunna bo tillsammans med sonen, men hyresvärden motsatte sig bytet. Hon orkade inte driva ärendet och återkallade ansökan till hyresnämnden. Av hänsyn till sonen bor hon ofta i P.Ls lägenhet, hon hämtar normalt på dagis, handlar och lagar mat samt sover ofta över där. P.L är ofta bortrest i tjänsten och då passar det bra. Hon anser att hennes lägenhet är för liten för att sonen ska bo där och att sonen har ett tryggare boende med bl.a. eget rum i P.Ls lägenhet. Dessa förhållanden har medfört att hon kanske oftare bor där, men framför allt helger bor hon i sin lägenhet.

Hyresnämnden gör följande bedömning.

L.W har varit folkbokförd på lägenheten under hela hyresförhållandet.

Utgångspunkten är då att hon är fast bosatt där. Visserligen har hon bott hos P.

L och hon bodde kvar där även sedan tillståndet för provsamboendet löpte ut

2011. Då kan hon inte anses haft fog för att få behålla lägenheten. Emellertid ska hennes nuvarande behov beaktas. Som nämnts har L.W och P.L

i huvudsak samstämmt redogjort för de förhållanden som kan ligga till grund för den bedömningen och anledning saknas att ifrågasätta riktigheten av deras berättelser. Av

dessa framgår bl.a. att de inte längre har något äktenskapsliknande förhållande och att L.W har sina möbler och andra tillhörigheter i sin lägenhet, medan P.L och sonen bor i hans lägenhet, som han äger ensam. Visserligen vistas L.W fortfarande ofta där, det kan till och med sägas huvudsakligen, men det beror på att hon valt att ta hand om och umgås med sonen där. Enligt hyresnämnden medför inte den omständigheten att hon också ska anses ha sitt hem där. Istället finner nämnden att hon idag har sitt hem i sin lägenhet och att hon därför har ett skyddsvärt intresse av att få behålla den.

Hyresnämnden anmärker följande. L.W har uppgett att hon vill byta sin lägenhet mot en större för att få möjlighet att umgås med sonen i sitt hem. Hon har därför försökt att byta lägenheten med en bostadsrättslägenhet. I praxis har dock tillstånd till byte av en hyresrätt med en bostadsrätt eller villa sällan lämnats, eftersom det funnits ett tillräckligt stort utbud av bostadsrätter som går att köpa utan byte. Endast om bostadsrätten eller villan anpassats till en hyresgästs särskilda behov, t.ex. ett handikapp, har tillstånd till byte lämnats. L.W har såvitt framkommit inte sådana särskilda behov.

Sammantaget har hyresvärden emellertid inte visat att L.W saknar behov av lägenheten som permanent bostad åt sig. Hyresvärdens ansökan ska därför avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se [bilaga](#).

(Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 10 maj 2016)

Skiljaktig mening, se sidan 7.

Marie Lundberg

Protokollet företett 2016-04-11/

Sammanträdet pågick kl. 11.00 – 12.10.

Ledamoten Birgitta Härnblad är skiljaktig och anför: Som majoriten anført framgår av L.Ws egna uppgifter att hon huvudsakligen bor i P.Ls lägenhet. Hon använder sin lägenhet endast sporadiskt, företrädesvis på helger. Jag anser det inte rimligt att en lägenhet används i så begränsad omfattning. Hennes behov av att få hyresavtalet förlängt är därför enligt min mening inte skyddsvärt. Istället väger hyresvärdens intresse av att få tillgång till en evakueringsbostad – och jag utgår från att den därefter upplåts för mer permanent boende - över hennes behov av lägenheten. Jag bifaller därmed hyresvärdens ansökan om hyresavtalets upphörande.

Överröstad i dessa delar är jag i övrigt ense med majoriteten.