



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020102

BESLUT
2016-12-06
Stockholm

Mål nr
ÖH 5260-16

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2016-06-02 i ärende 13189-15, se bilaga A

KLAGANDE

R.J.A.

Ombud: Advokaten B.S.
Swedenborgsgatan 24
118 27 Stockholm

MOTPART

Bostadsrättsföreningen Prästgårdsgränd, 769620-8870
Prästgårdsgränd 11
125 44 Älvsjö

Ombud: Fastighetsjuristen E.S.
Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Box 12871
112 98 Stockholm

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avslår överklagandet.
 2. R.A. ges uppskov med att flytta från lägenheten till den 28 februari 2017. R.A. är skyldig att flytta den 1 mars 2017.
-

Dok.Id 1310736

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

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

R.A. har yrkat att hovrätten i första hand ska ge henne rätt att överta hyresrätten och få avtalet förlängt för egen del och i andra hand ge henne uppskov med att flytta i sex månader.

Bostadsrättsföreningen Prästgårdsgränd (hyresvärden) har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras, men har medgett R.A. uppskov med att flytta till månadsskiftet närmast efter tre månader från hovrättens beslut.

PARTERNAS TALAN

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Parterna har anfört bl.a. följande i hovrätten.

R.A.

De förseningar med hyran som förekommit innebär inte att hon åsidosatt sina skyldigheter i sådan grad att hyresavtalet skäligen inte ska förlängas. Hon har sådan inkomst att hon fortsättningsvis kommer att kunna betala hyran i tid. Hyresvärden bör kunna nöja sig med henne som hyresgäst och hon har således rätt att få hyresavtalet förlängt för egen del.

S.A. finns inte i Sverige och har inget intresse av bostaden. Han lämnade Sverige i september 2015 och reste tillbaka till Marocko, där de båda kommer ifrån. Innan han lämnade Sverige var det han som skötte ekonomin och betalade räkningarna. R.A. hade, som brukligt i Marocko, ingen insyn i familjens ekonomi. När S.A. lämnade Sverige hade R.A. därför ingen vetskap om att hyror inte hade betalats i tid. Hon har numera, med hjälp från socialtjänsten och försäkringskassan, lyckats reda upp ekonomin och betalat alla hyror.

Hon har ett deltidsarbete med en lön om ca 14 000 kr per månad. Därutöver uppbär hon barnbidrag och underhållsstöd för de tre barnen. Hon har även ansökt om bostadsbidrag. Totalt uppgår hennes inkomster till minst 22 443 kr.

Hyresvärden

Hyresvärden vidhåller vad som anförts i hyresnämnden och tillägger därutöver följande. Sedan S.A. flyttade från lägenheten i september/oktober 2015 måste det ha ålegat R.A. att betala hyran i rätt tid. Så har inte skett. Under den tid som R.A. har bott ensam i lägenheten har det fråga om sammanlagt tio förseningar. Sju av dessa har varit på mellan 10 och 94 dagar och tre mellan 1 och 2 dagar, den senaste i september 2016. Hyresskulden reglerades först efter hyresnämndens beslut.

Hyran uppgår numera till 7 036 kr per månad. Efter reoveringar med planerad byggstart våren 2017, kommer hyran att höjas med 600 kr per månad och således uppgå till i vart fall 7 636 kr per månad. R.A.s inkomst måste därmed anses för låg i förhållande till hyra och levnadsomkostnader.

HOVRÄTTENS SKÄL

Genom hyresnämndens beslut, som inte överklagats i den delen, är slutligen avgjort att Said Aoutirs hyresavtal upphört till följd av försenade hyresbetalningar. Den fråga som hovrätten nu har att pröva är om R.A., som varit gift och sammanboende med S.A., har rätt att överta hyresavtalet enligt 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken (1970:994). Enligt nämnda bestämmelse har den som är gift och sammanboende med en hyresgäst rätt att överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del om hyresvärden skäligen kan nöja sig med denne som hyresgäst.

Hovrätten inleder med att pröva huruvida S.A.s betalningsförsummelser utgör hinder för R.A. att överta hyresavtalet.

Utgångspunkten är att den som önskar överta ett hyresavtal inte kan lastas för hyresgästens betalningsförsummelser (jfr BD 238/93). Det sagda gäller dock inte undantagslöst. I rättspraxis har det ansetts motiverat med ett undantag när den som önskar överta hyresavtalet har varit den som i praktiken ansvarat för att sköta hyresinbetalningarna under hyresförhållandet (se RBD 16:91). Likaså har ett undantag ansetts motiverat när försummelserna hänförs sig i tiden efter ansökan om övertagande (RBD 17:86).

Hovrätten gör följande bedömning.

Av utredningen i målet framgår inledningsvis att hyresgästen, S.A., bodde kvar i provningslägenheten fram till dess han utvandrade från Sverige någon gång i september/oktober 2015, att S.A. även i tiden därefter misskött hyresbetalningarna i den omfattning som hyresvärden har gjort gällande samt att frågan om R.A.s rätt att överta hyresavtalet hänsköts till hyresnämnden i slutet på november 2015.

Det saknas i och för sig anledning att betvivla R.A.s uppgift om att hon under sammanlevnaden med S.A. saknade insyn i familjens ekonomi. Påståendet om att hon inte kände till att S.A. misskötte hyresbetalningarna får därför godtas, i vart fall i tiden innan S.A. utvandrade. För tiden därefter gör hovrätten följande bedömning. Annat har inte framkommit än att R.A. åtminstone i slutet av oktober 2015 – då hyresvärden anmodat henne att flytta pga. misskötta hyresbetalningar – måste ha förstått dels att S.A. inte skötte hyresbetalningarna, dels att hon själv var tvungen att ombesörja dessa för att hyrorna skulle bli betalda. Trots detta och att R.A. enligt egen uppgift hade tillräckligt stor inkomst för att betala hyran, har hyresbetalningarna missköts vid ett flertal tillfällen även i tiden efter oktober 2015. Bl.a. har hyrorna för maj respektive juni 2016 betalats 53 respektive 22 dagar för sent. Redan vid nu angivna förhållanden kan det inte skäligen krävas av hyresvärden att nöja sig med R.A. som hyresgäst. Överklagandet ska därför avslås.

Hyresvärden har medgett uppskov med avflyttning i tre månader. Hovrätten finner inte skäligen att medge ett längre uppskov än det av hyresvärden medgivna.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Christian von Szalay, Gun Lombach, referent, samt Adrian Engman.

HYRESNÄMNDEN I
STOCKHOLM

PROTOKOLL
2016-06-02

Aktbilaga 29 i 11842-15

Ärende nr	Rotel 8
11842-15	
13189-15	

Anges vid kontakt med nämnden

BESLUT
samma dag

Nämnden

Hyresrådet Anne Bratt Norrevik, ordförande
Johan Fahlin och Rinnie Iderborn, övriga ledamöter

Protokollförare

Ann-Kathrin Westerlund

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

P 4, P 13, Älvsjö

Sökande

Brf Prästgårdsgränd, 769620-8870

Prästgårdsgränd 11

125 44 Älvsjö

Närvarande genom olmbud

Ombud: E.S., Fastighetsägarna Service Stockholm AB Box
12871

112 98 Stockholm

Motpart

1. Z.S.A.

Ej närvarande

2. R.A.

Ej närvarande

Saken

Förlängning av hyresavtal

Dok.Id 288088

Postadress

Box 8301
104 20 Stockholm

Besöksadress

Ulriksborgsgatan 5

Telefon

08-561 665 00

Telefax

08-656 18 80

E-post: hyresnamndenistockholm@dom.se

www.hyresnamnden.se

Expeditionstid

måndag – fredag

08:00-16:00

Vid pårop av ärendet inställer sig inte Z.S.A. eller R.A. eller något ombud för någon av dem. Det antecknas att både Z.S.A. och R.A. är delgivna kallelse till dagens sammanträde och övriga handlingar i respektive ärende. Av kallelsen framgår att ärendet kan komma att avgöras i deras frånvaro. Något hinder att avgöra ärendena finns därmed inte.

Hyresnämnden handlägger ärendena 11842-15 och 13189-15 gemensamt, med fortsatt registrering av handlingar i ärende 11842-15.

Ordföranden går igenom handlingarna i ärendena i korthet och följande antecknas. Z.S.A. hyr sedan den 1 september 2010 en lägenhet om tre rum och kök, 75 kvm, på P 13 i Älvsjö. Hyresvärden, Bostadsrättsföreningen Prästgårdsgränd, har sagt upp hyresavtalet till upphörande den 1 januari 2016 och anmodat R.A. att flytta.

E.S.: Hyresvärden yrkar att hyresavtalet inte ska förlängas efter den 1 januari 2016, att R.A. inte ska ha rätt att överta hyresrätten till lägenheten för egen del och att Z.S.A. och R.A. ska åläggas att flytta från lägenheten. Som grund för att hyresavtalet inte ska förlängas åberopas främst att hyresgästen åsidosatt sina skyldigheter som hyresgäst i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte ska förlängas. Hyran har vid upprepade tillfällen betalats för sent och det är långa förseningar, den längsta är 94 dagar. Hur hyran betalats framgår inlämnade sammanställningar, aktbil. 3 och 27. Idag är hyran för maj och juni 2016 obetald och hyresskulden uppgår till 14 034 kr inklusive ett restbelopp om 86 kr avseende mars månads hyra. Z.S.A. och R.A. är skilda men har samma folkbokföringsadress. Hyresvärden har anmodat hyresgästen att vidta rättelse avseende de sena hyresbetalningarna och informerat om att avtalet annars kan komma att sägas upp. Trots det har hyran inte betalats i tid. Hyresvärden har även anmodat R.A. att flytta från lägenheten och informerat henne om att hon inte får överta hyresrätten till lägenheten. Hyresvärden kan inte skäligen nöja sig med henne som hyresgäst med hänsyn till den

omfattande misskötsamheten med hyresbetalningarna. I övrigt hänvisas till inlämnade handlingar.

Sammanträdet förklaras avslutat.

Efter överläggning avkunnar hyresnämnden i hyresvärdens närvaro följande

BESLUT

1. Hyresnämnden bifaller hyresvärdens upphörsyrkande. Hyresavtalet mellan Brf Prästgårdsgränd och Z.S.A. avseende lägenheten på P 13 i Älvsjö har därför upphört att gälla den 1 januari 2016.
2. Hyresnämnden bifaller hyresvärdens yrkande beträffande R.A. och förklarar att hon inte har rätt att ta över hyresrätten och få avtalet förlängt för egen del.
3. Med stöd av 13 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder ålägger hyresnämnden Z.S.A. och R.A. att flytta från lägenheten senast när detta beslut vinner laga kraft vid påföljd att annars bli avhysta på egen bekostnad.
4. För tiden från hyresavtalets upphörande, den 1 januari 2016, till dess avflyttning sker ska hyresavtalets villkor gälla i tillämpliga delar.

Skäl för hyresnämndens beslut

Yrkanden m m

Hyresvärden har yrkat att hyresavtalet inte ska förlängas och att Z.S.A. ska åläggas att flytta från lägenheten på P 13 i Älvsjö. Hyresvärden har vidare yrkat att nämnden ska förklara att R.A. inte har rätt att överta lägenheten för egen del samt att även hon ska åläggas att flytta.

Vilka omständigheter som hyresvärden åberopat till stöd för att avtalet ska upphöra framgår av ingivna handlingar samt av vad som antecknats ovan i protokollet. Detsamma gäller vad Z.S.A. och R.A. åberopat.

Tillämpliga bestämmelser

Har hyresvärden sagt upp hyresavtalet gäller enligt 12 kap 46 § första stycket 2 jordabalken att hyresgästen har rätt till förlängning av hyresavtalet, utom när hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas.

Hyresnämndens bedömning

Av handlingarna i ärendet framgår att Z.S.A. regelbundet betalat hyrorna för sent. Någon minskning har inte skett trots rättelseanmaningen i augusti 2015. Också efter uppsägningen har förseningarna fortsatt och hyran för maj månad är obetald. Hyresvärdens uppgifter om vid vilka tidpunkter hyrorna betalats har inte ifrågasatts av Z.S.A. eller av R.A.. Uppgifterna får därför godtas och kan läggas till grund för bedömningen vid prövningen. Förseningarna har enligt nämndens uppfattning varit avsevärda och hyresnämnden finner att dessa innebär ett allvarligt åsidosättande av de förpliktelser som hyresgästen har. Z.S.A. har härigenom åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas. Vad som framkommit om R.A.s ekonomiska förhållanden visar inte att hon har förmåga att betala hyran för lägenheten. Hyresvärden är därför inte skyldig att godta henne som hyresgäst. R.A. har därför inte rätt att överta hyresavtalet för egen del. Hyresvärdens yrkanden ska således bifallas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga

(Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 23 juni 2016)

Protokollförare

Protokollet uppvisat 2016-06-08/

Sammanträdet pågick kl. 8.35–8.45