



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020108

BESLUT
2017-03-31
Stockholm

Mål nr
ÖH 6985-16

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Göteborg, beslut 2016-07-21 i ärende nr 1843-16, se bilaga A

KLAGANDE

D.W.,

Ombud: Advokaten M.G.

MOTPART

Wallenstam AB (publ.), 556072-1523
401 84 Göteborg

Ombud: Jur.kand. F.A.

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten undanröjer hyresnämndens beslut och avvisar Wallenstam AB:s (publ.)
talan.

Dok.Id 1330565

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
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
		E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se		

YRKANDEN M.M. I HOVRÄTTEN

D.W. har, som han får förstås, yrkat att hovrätten i första hand ska undanröja hyresnämndens beslut och avvisa Wallenstam AB:s (publ.) (hyresvärden) talan i hyresnämnden. D.W. har i andra hand yrkat att hovrätten ska fastställa att han har rätt att överta hyresrätten. För det fall han inte har rätt att överta hyresavtalet har han yrkat uppskov med att flytta till månadsskiftet närmast efter tre månader från hovrättens beslut.

Hyresvärden har bestritt D.W. yrkanden och motsatt sig att uppskov medges. Vidare har hyresvärden yrkat att hovrätten ska ålägga D.W. att flytta från provningslägenheten.

PARTERNAS TALAN

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

D.W. har vidhållit vad han anförde i hyresnämnden.

Hyresvärden har vidhållit vad bolaget anförde i hyresnämnden och därutöver lagt till följande. Hyrorna för juni 2016 till och med januari 2017 är obetalda. Hyresskulden uppgår i dag till 96 417 kr.

HOVRÄTTENS SKÄL

Om hyresgästen inte har rätt till förlängning av hyresavtalet har make eller sambo, som inte har del i hyresrätten men har sin bostad i lägenheten, rätt att överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del om hyresvärden skäligen kan nöja sig med honom eller henne som hyresgäst. Det gäller även när hyresrätten är förverkad (12 kap. 47 § andra stycket jordabalken). Om hyresvärden inte vill samtycka till förlängning av hyresavtalet, ska hyresvärden senast inom en månad efter det att hyresförhållandet med hyresgästen upphörde anmoda

make eller sambo som kan ha rätt till förlängning att flytta. En sådan anmodan är utan verkan, om inte hyresvärden inom en månad därefter hänskjuter tvisten till hyresnämnden eller den som anmodats ändå flyttar innan tiden för hänskjutande har gått ut (12 kap. 49 § andra stycket jordabalken).

Hyresvärden kan, när hyresrätten är förverkad, säga upp hyresavtalet antingen till upphörande i förtid (12 kap. 42 § jordabalken) eller med iakttagande av lagstadgad uppsägningstid (12 kap. 46 § första stycket 1 jordabalken). Ett hyresavtal som har sagts upp till upphörande i förtid upphör genast att gälla (12 kap. 6 § jordabalken). Hyresgästen är då skyldig att flytta om uppsägningen var befogad, annars består hyresförhållandet som om uppsägningen inte hade skett. Om hyresvärden däremot har sagt upp hyresavtalet och åberopat förverkande som hinder mot förlängning är utgångspunkten att hyresgästen har rätt till förlängning av sitt hyresavtal. Om hyresgästen medges förlängning anses inte ett nytt hyresavtal ha uppkommit utan till grund för hyresförhållandet ligger fortfarande det tidigare hyresavtalet.

Tiden för att anmoda make eller sambo utgår från när *hyresförhållandet* med hyresgästen upphör, vilket i 12 kap. jordabalkens mening inte är detsamma som när hyresavtalet upphör. Hyresförhållandet föreligger under den sammanlagda tid som hyresgästen har rätt att förfoga över lägenheten och kan därför sträcka sig längre än hyrestiden enligt avtalet.

Hyresvärden har i förevarande fall sagt upp D.W. sambos hyresavtal till upphörande i förtid. Hon delgavs uppsägningen den 14 maj 2015. Göteborgs tingsrätt konstaterade att hyresrätten var förverkad och beslutade i dom den 14 mars 2016 att hon genast skulle avflytta från provningslägenheten. Samma dag som domen meddelades anmodade hyresvärden D.W. att avflytta från lägenheten och den 16 mars 2016 hänsköt hyresvärden tvisten till hyresnämnden.

Den fråga som hovrätten har att ta ställning till är om hyresvärden har anmodat D.W. att avflytta i tid.

Som en del av hyresgästens besittningsskydd har hyresgästen, när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet och vägrat förlängning, en lagstadgad rätt att bo kvar i lägenheten till dess frågan om förlängning är slutligt avgjord. Under den tiden ska de förut mellan parterna gällande hyresvillkoren tillämpas (12 kap. 50 § första och tredje stycket jordabalken). När hyresvärden har sagt upp hyresavtalet på grund av förverkande att upphöra i förtid är bestämmelserna om besittningsskydd inte tillämpliga på hyresförhållandet (12 kap. 45 § första stycket 4 jordabalken). Det innebär att hyresgästen efter uppsägningen inte har laglig rätt att bo kvar i lägenheten på de tidigare mellan parterna gällande villkoren.

Ett hyresförhållande kan, såsom hyresnämnden har funnit, upphöra vid olika tidpunkter. Hovrätten instämmer i hyresnämndens uppfattning att hyresförhållandet består efter uppsägningen när hyresvärden gör gällande förverkande som hinder mot förlängning. I den situationen omfattas hyresgästen av besittningsskyddsreglerna och har rätt att bo kvar i prövningslägenheten till dess frågan om förlängning är slutligt avgjord.

Till skillnad från hyresnämnden finner hovrätten att det saknas stöd för att hyresförhållandet, när ett hyresavtal har sagts upp till upphörande i förtid, gäller efter hyresvärdens uppsägning och fram till dess domstolens avgörande har vunnit laga kraft. När hyresavtalet har sagts upp till upphörande i förtid har hyresgästen ingen lagstadgad rätt att bo kvar i lägenheten till dess tvisten är slutligt avgjord. Parternas förpliktelser enligt hyresavtalet upphör även samtidigt som avtalet sagts upp och hyresgästen kan ådra sig skadeståndsskyldighet gentemot hyresvärden om hyresgästen olovligen använder lägenheten efter uppsägningen. Mot denna bakgrund finner hovrätten att hyresförhållandet, när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet till upphörande i förtid, upphör samtidigt som hyresavtalet, dvs. genast vid uppsägningen. Det innebär att tidsfristen att anmoda make eller sambo börjar löpa samtidigt som hyresavtalet med hyresgästen sägs upp.

Sammantaget finner hovrätten att D.W. sambos hyresförhållande upphörde samma dag som hon delgavs uppsägningen, dvs. den 14 maj 2015. Hyresvärden hade då att senast inom en månad därefter anmoda D.W. att avflytta och att ytterligare en månad därefter hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Hyresvärden, som har tillställt D.W. anmodan först den 14 mars 2016 och hänskjutit tvisten till hyresnämnden den 16 mars 2016, har alltså anmodat D.W. och hänskjutit tvisten till hyresnämnden för sent. Hyresvärdens anmodan är därmed utan verkan. Hyresnämndens beslut ska därför undanröjas och hyresvärdens talan i hyresnämnden avvisas.

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 och Maj Johansson samt tf. hovrättsassessorn Lise Wållberg, referent.



HYRESNÄMNDEN I
GÖTEBORG

BESLUT
2016-07-21
Meddelat i Göteborg

Ärende nr
1843-16 Rotel 6

FASTIGHET/ADRESS

SÖKANDE

Wallenstam AB (Publ), 556072-1523
401 84 Göteborg

Ombud: F.A.

MOTPART

D.W.,

Ombud: Advokat M.G.

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

NÄMNDENS BESLUT

1. Hyresnämnden fastställer att D.W. inte har rätt att överta hyresrätten till C.D. lägenhet eller källarutrymme och få hennes hyresavtal förlängt för egen del.
2. Hyresnämnden avslår D.W. yrkande om uppskov.
3. Hyresnämnden ålägger med stöd av 13 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder D.W. att genast flytta från lägenheten med förråd vid

Dok.Id 144707

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
404 83 Göteborg	Ullevigatan 15	031-314 03 60 E-post: hyresnamndenigoteborg@dom.se www.hyresnamnden.se	031-314 03 70	måndag – fredag 09:00-12:00 13:00-15:00

påföljd att han annars kan avhysas därifrån och i så fall får betala kostnaderna för avhysningsförfarandet.

YRKANDEN M. M.

C.D. har sedan den 1 september 2014 av Wallenstam AB (Wallenstam) hyrt en lägenhet om fyra rum och kök vid XX, i Göteborg. Efter att C.D. försummat att betala hyrorna i rätt tid har Wallenstam sagt upp hyresavtalet till upphörande p.g.a. förverkande. Hyresgästen delgavs uppsägning den 14 mars 2015. Göteborgs tingsrätt har året därpå, den 14 mars 2016 fastställt att hyresrätten har förverkats.

C.D. bodde, och bor alltjämt, i provningslägenheten med sin sambo D.W. och deras gemensamma barn. Samma dag som domen från Göteborgs tingsrätt kom anmodade Wallenstam D.W. att avflytta från provningslägenheten och underrättade även socialnämnden härom. Den 16 mars 2016, har Wallenstam hänskjutit tvisten om förlängning till hyresnämnden.

I hyresnämnden har Wallenstam yrkat att nämnden ska fastställa att D.W. inte har rätt att för egen del överta hyresavtalet och ålägga honom att omedelbart flytta från lägenheten.

D.W. har bestritt yrkandet. För det fall hyresvärdens talan bifalls har han yrkat uppskov med tre månader.

Wallenstam har bestritt att uppskov lämnas.

SKÄL

Från Wallenstams sida har anförts: Bolaget vill inte godta D.W. som ensam hyresgäst. Bolaget har inte fått in de senaste två hyrorna (skadestånd) för juni och juli. Det föreligger således f. n. en hyresskuld om 21 426 kr. Det är ostridigt att han fortfarande är sambo med C.D.. Bolaget befarar att D.W. inte klarar av att betala hyran som uppgår till 10 713 kr per månad. Han har inte någon förvärvsinkomst överhuvudtaget,

han har 28 betalningsanmärkningar och 38 pågående utmätningar. Så sent som den 30 juni 2016 tillkom två betalningsanmärkningar. Han har befunnits sakna utmätningbara tillgångar. Enligt Wallenstams hyrespolicy ska en framtida hyresgäst kunna visa att hen inte har några betalningsanmärkningar samt att den samlade årsinkomsten uppgår till tre ggr årshyran. Wallenstam godkänner både förvärvsinkomst, studiemedel, föräldrapenning, A-kassa och pension.

D.W. har anfört följande. Hyresavtalet mellan C.D. och Wallenstam har upphört att gälla redan den 14 maj 2015 genom att Wallenstam delgivit henne uppsägning med krav på omedelbar avflyttning p.g.a. förverkande. För tiden efter den 14 maj 2015 har därför inget hyresavtal förelegat. C.D. har inte heller lyckats återvinna sin hyresrätt. På ett tidigt stadium har D.W. gjort klart för Wallenstam att han önskade överta rätten till provningslägenheten. Han har då angett att han kan inträda som självständig hyresgäst alternativt att han och C.D. gemensamt erhåller ett nytt hyresavtal. I första hand åberopas därför att Wallenstam skulle ha anmodat honom att flytta senast inom en månad efter det att hyresförhållandet upphört eller senast den 14 juni 2015. Eftersom Wallenstam inte i rätt tid anmodat honom att flytta är anmodan utan verkan. Därtill har hyresvärderna att efter avgiven anmodan inom en månad hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Ansökan till hyresnämnden har således kommit in för sent. För det fall att hyresvärdens ansökan inte skulle anses ha kommit in för sent så hävdar D.W. att han visst har ekonomisk förmåga att betala hyran. Han har försörjningsstöd och har visat att han under ett års tid kunnat betala hyran. Han har dessutom betalat ikapp den tidigare hyresskulden. Även om han har ett antal skulder så är den sammantagna skulden inte så stor att han inte skulle kunna godkännas som hyresgäst med anledning av den. Det är mycket viktigt för honom att få bo kvar. Han bor i provningslägenheten tillsammans med sina barn och barnens mor. Han har betalat hyror för juni och juli 2016 och inkommer snarast med bevis härom.

Till styrkande av att D.W. inte har tillräcklig inkomst att betala hyran har Wallenstam åberopat en kreditupplysning, som utvisar bl a att D.W. saknar inkomst, att han har

28 betalningsanmärkningar, att han befunnits sakna utmättningsbara tillgångar samt att han har ett antal pågående utmättningsmål. Till styrkande av att D.W. har underlåtit att betala hyran för juni och juli månad 2016 har utdrag ur Wallenstams reskontra åberopats.

D.W. har inte kommit in med bevis som styrker att hyrorna för juni och juli 2016 har erlagts.

Hyresnämndens bedömning

Har ansökan kommit in för sent?

Hyresnämnden ska beakta vissa frister ex officio, dvs självmant. En av dessa frister är att anmodan till sambo eller make att flytta i enlighet med 12 kap 49 § 2 st jordabalken har skett inom en månad efter det att hyresförhållandet upphörde. En sådan anmodan är utan verkan om inte sambon eller maken frivilligt flyttar eller hyresvärden inte inom en månad efter delgivning av anmodan hänskjuter förlängningstvisten till hyresnämnden.

Hyresnämnden konstaterar att ett hyresförhållande kan upphöra vid olika tidpunkter. Det kan vara den dag till vilken behörig uppsägning företagits eller den dagen ett beviljat uppskov med avflyttande löper ut. För det fall det föreligger tvist om uppsägningen verkligen är behörig och hyresgästen hävdar att hen har rätt till förlängning och därför sitter kvar i lägenheten anses inte hyresförhållandet ha upphört förrän frågan är slutligt avgjord, antingen genom ett medgivande från hyresgästen, en förlikning eller att det föreligger ett avgörande från antingen hyresnämnd eller allmän domstol som har vunnit laga kraft.

I förevarande hyresförhållande har C.D. ensam stått på hyreskontraktet. D.W. rätt att ta över lägenheten är beroende av om rättsförhållandet mellan Wallenstam och C.D. ska anses ha upphört eller inte. I förevarande fall har Göteborgs tingsrätt ålagt C.D.

att avflytta och beslutat att åläggandet får verkställas utan att invänta laga kraft. Eftersom D.W. bär det hyresrättsliga ansvaret först efter det att hyresförhållandet med C.D. befunnits upphöra har det inte funnits anledning för Wallenstam att anmoda D.W. att flytta förrän tingsrätten prövat frågan om C.D. har rätt att bo kvar. Wallenstam har anmodat D.W. att avflytta samma dag som Göteborgs tingsrätt ålagt C.D. att avflytta från lägenheten, dvs den 14 mars 2016. Wallenstam har därefter hänskjutit förlängningstvisten till hyresnämnden redan den 16 mars 2016. Både anmodan och hänskjutande har således skett i rätt tid.

Ska Wallenstam skäligen kunna nöja sig med D.W. som hyresgäst?

Denna tvistefråga ska bedömas enligt 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken. Av den bestämmelsen framgår att om en hyresgäst, som är samboende och vars sambo inte har del i hyresrätten, inte har rätt till förlängning av avtalet, är sambon berättigad att överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del, såvida hyresvärden skäligen kan nöja sig med honom eller henne som hyresgäst.

Vad som framkommit rörande D.W. ekonomiska förhållanden ger vid handen att det kan befaras att han inte kan betala hyran. Wallenstam behöver därför inte nöja sig med honom som hyresgäst. Följaktligen kan han inte medges rätt att överta C.D. hyresrätt och få hennes hyresavtal förlängt för egen del.

Övrigt

D.W. har yrkat uppskov med tre månader medan Wallenstam har yrkat att hyresnämnden ålägger honom att avflytta omedelbart och bestritt att uppskov medges.

Hyrestiden har löpt ut. Med hänsyn till att hyran uppgår till drygt 10 000 kr per månad och hyresskulden redan uppgår till 21 426 kr finner hyresnämnden skäligt att ålägga D.W. att genast avflytta samt avslå hans yrkande om uppskov.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Om du vill överklaga detta beslut ska du skriva till Svea Hovrätt som ska pröva överklagandet. **Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till hyresnämnden.**

För att hovrätten ska kunna ta upp överklagandet måste det ha kommit in till hyresnämnden inom tre veckor från detta besluts datum eller **senast den 11 augusti 2016.**

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. det beslut som du överklagar genom att ange nämndens namn och ärendenummer samt dagen för beslutet,
2. parternas namn, postadresser, personnummer eller organisationsnummer samt telefonnummer,
3. vilken ändring du vill ha av nämndens beslut,
4. varför nämndens beslut ska ändras,
5. vilka bevis du vill åberopa i hovrätten och vad som ska visas med varje bevis.

Om du har skriftliga bevis som inte getts in till nämnden tidigare ska dessa ges in till nämnden samtidigt med överklagandet.

Behöver du fler upplysningar om hur du överklagar kan du kontakta nämnden. Adress och telefonnummer finns på första sidan av detta beslut.

Susanna Berntsson

I avgörandet har deltagit hyresrådet Susanna Berntsson, ordförande, samt ledamöterna Anna Andersson och Kågan Karlsson. Beslutet är enhälligt.