



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 02  
Rotel 020105

**BESLUT**  
2018-09-06  
Stockholm

Mål nr  
ÖH 3127-18

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2018-03-05 i ärende nr 15920-16, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Stockholms kommun, 212000-0142

Ombud: Stadsadvokaten  
Samma adress

### Motpart

R.J.N,

Ombud: H. R

## SAKEN

Förlängning av hyresavtal

---

## HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Med ändring av hyresnämndens beslut bifaller hovrätten Stockholms kommuns talan om att hyresavtalet ska upphöra. Hyresavtalet har därför upphört den 6 november 2016.
  2. R.J.N ska flytta genast.
  3. Hyresvillkoren – utom villkoren om hyres- och uppsägningstider – ska tillämpas så länge R.J.N har haft rätt att bo kvar i provningslägenheten.
- 

Dok.Id 1434571

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 08:00–16:30
		<b>E-post:</b> svea.avd2@dom.se www.svea.se		

**YRKANDEN I HOVRÄTTEN**

Stockholms kommun (hyresvärden) har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden.

R.J.N har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras.

**PARTERNAS TALAN**

Parterna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden och därutöver lagt till och förtydligat bl.a. följande.

*Hyresvärden:* Efter att R.J.N beviljats bistånd i form av en träningslägenhet med stöd av 4 kap. 1 § socialtjänstlagen (2001:453) tecknades ett andrahandshyreskontrakt mellan parterna. Av bl.a. hyresavtalets rubriker och allmänna bestämmelser framgår tydligt att hyresavtalet avser en särskild boendeform som anvisats efter beslut om bistånd enligt socialtjänstlagen. Det anges också uttryckligen att det handlar om en träningslägenhet. Innan R.J.N flyttade in i lägenheten fick han information om att hans boende var tillfälligt och att det inte var fråga om ett permanent boende. Han har därefter kontinuerligt informerats om detta och har under mycket lång tid uppmanats att aktivt söka efter en egen bostad. Han har fått ett omfattande stöd i sitt bostadssökande. Den 19 september 2016 beslutade Södermalms stadsdelsförvaltning att avsluta R.J.Ns bistånd i form av träningslägenhet eftersom han inte längre ansågs vara i behov av biståndet utan klarar att bo själv. Beslutet har vunnit laga kraft. Eftersom R.J.N inte längre är beviljad bistånd i form av träningslägenhet sades hyresavtalet upp den 10 oktober 2016 till upphörande den 6 november 2016.

*R.J.N:* Han kom till Sverige som flykting och behöver alltjämt stöd och hjälp från socialtjänsten för att klara sitt boende, särskilt då han nyligen blivit pappa. Han är anställd vid P. och arbetar 67 procent.

**UTREDNING**

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

**HOVRÄTTENS SKÄL**

Om en hyresvärd har sagt upp ett hyresavtal har hyresgästen rätt till förlängning av hyresavtalet utom när det inte strider mot god sed i hyresförhållandet eller av någon annan anledning är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör (12 kap. 46 § första stycket 10 jordabalken).

Uthyrning av lägenheter för ett visst ändamål eller till en viss grupp av hyresgäster skiljer sig från uthyrning av andra bostadslägenheter på så sätt att uthyrningen är förbehållen personer med sådana behov. Det får därför i allmänhet förutsättas att hyresgästen lämnar lägenheten när denne inte längre ingår i den avsedda gruppen. Vid uthyrning av detta slag är det inte ovanligt att det finns ett villkor i hyresavtalet som anger att avtalet kan upphöra om förutsättningarna inte längre uppfylls. Förekommer ett sådant villkor, en s.k. boendespär, anses det i regel inte strida mot god sed i hyresförhållanden eller vara oskäligt mot hyresgästen att avtalet upphör när förutsättningarna för uthyrningen inte längre är uppfyllda. Detta motiveras av hyresvärdens tungt vägande intresse av att kunna hyra ut lägenheten för det angivna ändamålet och av att hyresgästen presumeras ha varit införstådd med syftet och förutsättningarna för uthyrningen när avtalet ingicks. Saknas en s.k. boendespär får det i varje enskilt fall göras en avvägning mellan parternas olika intressen. Vid intresseavvägningen får frågan om hyresgästen har känt till syftet med och de specifika förutsättningarna för uthyrning när avtalet ingicks betydelse. Har hyresgästen inte haft förutsättningarna för uthyrningen klara för sig när hyresavtalet ingicks bör det klarläggas om och i så fall när hyresgästen blivit medveten om dem. Har hyresgästen inte informerats om de särskilda förutsättningarna för uthyrningen förrän i samband med uppsägningen eller endast en kort tid dessförinnan utfaller intresseavvägningen som regel till hyresgästens fördel. Om hyresvärden vid ett senare tillfälle säger upp hyresavtalet på nytt kan denne emellertid ha framgång med sin talan eftersom

hyresgästen genom den tidigare uppsägningen gjorts uppmärksam på de särskilda förutsättningarna för uthyrningen och hyresvärdens behov av att kunna upplåta lägenheten till någon som uppfyller dessa förutsättningar. (Jfr RBD 1977:54, RBD 1994:23 I och II, samt Svea hovrätts beslut den 22 oktober 2003 i mål nr ÖH 4191-03 och den 24 april 2009 i mål nr ÖH 2888-08.)

I det aktuella målet är det ostridigt att R.J.N har bott i provningslägenheten sedan 2010 och inte har något annat boende. Lägenheten utgör därmed hans permanentbostad i hyresrättslig mening. Vidare står det klart att R.J.N. rätt till bistånd enligt socialtjänstlagen i form av träningslägenhet har upphört genom beslutet den 19 september 2016 och att hyresvärden anfört ett sakligt skäl för uppsägningen, nämligen att upplåta lägenheten till annan bostadssökande som har behov av den som träningslägenhet. Det framgår även att hyresavtalet saknar ett särskilt villkor som uttryckligen anger att avtalet ska upphöra om R.J.N. inte längre har rätt till biståndsformen. Mot den angivna bakgrunden blir det av betydelse att fastställa när R.J.N fick förutsättningarna för uthyrningen klara för sig.

I hyresavtalet anges uttryckligen att provningslägenheten är en träningslägenhet och att den är en del av en särskild boendeform för personer som fått bistånd enligt bl.a. socialtjänstlagen. Hyrestiden är också mycket kort, en månad i taget. Samtidigt måste det beaktas att R.J.N var relativt ung när han skrev under avtalet och att det är oklart vilka språkkunskaper han hade vid tillfället eftersom han, enligt vad som framkommit, kom till Sverige som flykting några år tidigare. Vid en samlad bedömning anser hovrätten att det inte är visat att R.J.N, vid avtalsslutet, var införstådd med att han var tvungen att flytta från lägenheten när biståndet upphörde. Frågan är då när R.J.N fått detta klart för sig.

I beslutet om avslutat bistånd från den 19 september 2016 anges bl.a:

- att R.J.N vid ett möte den 23 februari 2016 uppgav att han hade fått en fast anställning och inte längre hade något behov av stöd för att klara sitt boende,

- att R.J.N vid detta möte informerades om syftet med en träningslägenhet och att insatsen skulle avslutas,
- att R.J.N även fick skriftlig information om detta,
- att boendestödjare därefter försökte hjälpa R.J.N att leta efter en egen bostad men att han inte tog till sig detta utan ville bo kvar i lägenheten,
- att stadsdelsförvaltningen försökte få till stånd ytterligare möten med R.-J.N. men att det inte gick eftersom han hade åkt på semester till Kanada och
- att det hölls ett möte med R.J.N den 22 augusti 2016 vid vilket han informerades om att han måste förbereda sig på att flytta från lägenheten.

Enligt hovrätten får det mot denna bakgrund anses klarlagt att R.J.

N. i februari 2016 informerades om förutsättningarna för uthyrningen och att han därefter vid flera tillfällen påmints om dessa. Först i oktober 2016, dvs. knappt åtta månader senare, sades hyresavtalet upp. Vid dessa förhållanden – och då hyresvärdens intresse av att få upplåta provningslägenheten till annan bostadssökande som har behov av biståndsformen väger tungt – anser hovrätten inte att det strider mot god sed i hyresförhållandet eller annars är oskäligt mot R.J.N att hyresavtalet upphör. Vad R.J.N uppgett om sina personliga förhållanden ändrar inte den bedömningen. Hyresvärdens talan om att hyresavtalet ska upphöra 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, Kenneth Nordlander och Lina Forzelius, referent.



**Nämnden**

Hyresrådet Vanja Lycke, ordförande  
Aija Sadurskis och Harry Björnström, övriga ledamöter

**Protokollförare**

Nano Kettunen – Linder

**Plats för sammanträde**

Nämndens kansli

**Fastighet/Adress**

Stockholm Rackarbergen 3, S 24, Stockholm

**Sökande**

Stockholms Stad gm Södermalms stadsdelsförvaltning, 212000-0142  
Hantverkargatan 3 A, 2 tr  
105 35 Stockholm  
Närvarande genom ombud

**Ombud:**

c/o Stadsledningskontoret, Juridiska avdelningen  
Hantverkargatan 3 A, 2 tr  
105 35 Stockholm

Biträdd av I. H, biträdande enhetschef på Södermalms stadsdelsförvaltning

**Motpart**

R.J.N,

Närvarande personligen och genom ombud

Ombud: H. R

**Saken**

Förlängning av hyresavtal

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas.

R.J.N hyr sedan den 7 april 2010 en lägenhet om ett rum och kokvrå, cirka 24 kvm, på S 24 i Stockholm. Stockholms Kommun genom Södermalms Stadsdelsnämnd (staden) har sagt upp hyresavtalet till upphörande den 6 november 2016.

**Sökanden:** Staden yrkar att hyresavtalet med R.J.N inte ska förlängas efter den 6 november 2016 och att han ska åläggas att flytta från lägenheten vid den tidpunkt då lägenheten ska lämnas.

**H. R:** Hyresgästen bestrider Stadens yrkanden. För det fall hyresvärdens yrkanden bifalls begärs uppskov med avflyttningen med 12 månader.

: Uppskov med avflyttning medges till två månader, räknat från det månadsskifte som inträffar närmast efter hyresnämndens beslut. Grunden för uppsägningen är att Staden anser att det inte strider mot god sed i hyresförhållandet eller annars är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör. Som sakligt skäl anförs att lägenheten ska hyras ut så som träningslägenhet till annan som beviljats bistånd för träningslägenhet. Hyresvärden hänvisar till 12 kap. 46 § första stycket 10 jordabalken. – R.J.N hyr sedan den 7 april 2010 en lägenhet i andra hand sedan av Staden, en så kallad träningslägenhet. Lägenheten upplåts till hyresgäster efter att de beviljats bistånd enligt socialtjänstlagen. En träningslägenhet är en särskild form av boende och förutsätter att hyresgästen beviljats bistånd, vilket beviljas under vissa förhållanden och om det finns särskilda skäl. Bostadslöshet och hemlöshet är i sig inte en grund för att biståndet ska beviljas. Biståndet är tidsbegränsat och förlängas med cirka sex månader i taget, men det kan variera. Ett beviljat bistånd är villkorat och kan upphöra under biståndsperioden. Ett gällande beslut om bistånd är en förutsättning för att kunna bo i en träningslägenhet. Syftet med en träningslägenhet är att den boende med olika stödinsatser i framtiden ska kunna få och behålla ett eget boende. R.J.N beviljades bistånd i april 2010 och fick efter beslutet tillgång till lägenheten. Av hyresavtalet, aktbil. 2, framgår att det inte är en vanlig lägenhet utan ett särskilt boende. Detta framgår av rubriken till avtalet, vad lägenheten

är upplåten för under beskrivning av lägenheten och att den är upplåten efter biståndsbeslut. Allt sedan R.J.N flyttade in i lägenheten har det stått klart för honom att det inte varit fråga om en permanent bostad utan en särskild form av boende under en begränsad tid och att boendeformen kräver bistånd. R. J.N. har, i vart fall på senare år, uppmanats att aktivt söka egen bostad och fått hjälp med att söka egen bostad. Den 19 september 2016 beslutades att biståndet skulle upphöra. Skälet var i korthet att R.J.N inte hade behov av insatsen i form av träningslägenhet och att han klarar av ett eget boende. Med anledning av detta sades hyresavtalet upp den 10 oktober 2016 till upphörande den 6 november 2016.

**H. R:** Han arbetar med R.J.N dagligen och anser inte att R.J.N är redo att klara sig själv. Han var med på ett möte med Stadsdelsnämnden och det enda de var intresserade av var att få ut R.J. N. från lägenheten. R.J.N bor i lägenheten och har ingenstans att ta vägen. För närvarande klarar R.J.N inte av att på egen hand söka en egen lägenhet.

På fråga från ordföranden uppger att hyresvärden inte erbjudit R.J.N någon ersättningslägenhet.

Diskussioner förs om vilka stödinstatser som R.J.N fått för att söka eget boende.

**R.J.N:** Han arbetar 80 procent och har en lön på 18 000 kronor före skatt. Han har sökt flera lägenheter men inte hittat något annat boende. Den hjälp han fått från hyresvärden är att de kommit med flyttkartonger till honom så att han kan packa sina saker.

Parterna bereds tillfälle att slutföra sin talan.



Sammanträdet, som pågick kl. 13.35–14.00, förklaras avslutat med besked att beslut kommer att meddelas den **5 mars 2018 kl. 14.00** genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli.

Efter enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

**BESLUT** (att meddelas 5 mars 2018 kl. 14.00)

Ansökan avslås vilket innebär att avtalet förlängs på oförändrade villkor från upphörandetidpunkten.

### **Skäl**

Parternas yrkande, grunder och utveckling av talan framgår av protokollet ovan.

Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet har hyresgästen rätt till förlängning av hyresavtalet, utom när det inte strider mot god sed i hyresförhållandet eller annars är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör, 12 kap 46 § första stycket 10 jordabalken.

I förlängningstvister av förevarande slag har hyresnämnden att göra en avvägning mellan hyresgästens och hyresvärdens behov av lägenheten. Hyresvärdens intresse av att lämna lägenheten till bostadssökande som träningslägenhet utgör ett sakligt skäl för uppsägningen. Detta intresse ska vägas mot R.J.N behov av lägenheten.

Besittningsskyddet avser i första hand att trygga en bostadshyresgästs rätt till sitt hem. I vissa fall har även hyresgäster som inte använder sin lägenhet för permanentboende skyddsvärt behov av att behålla lägenheten, nämligen om lägenheten utgör ett nödvändigt komplementboende.

Det är ostridigt mellan parterna att R.J.N har sitt permanentboende i provningslägenheten.

Hyresvärderna har gjort gällande att hyresgästen inte har rätt till förlängning av hyresavtalet eftersom det av avtalet framgår att det är fråga om en träningslägenhet och det är fråga om en särskild boendeform som kräver biståndsbeslut och att eftersom R.J.Ns bistånd har upphört ska även hyresavtalet upphöra. Av hyresavtalet framgår visserligen att det är fråga om en träningslägenhet och att lägenheten är en del av en särskild boendeform för personer som har fått bistånd enligt SoL eller LSS. Det framgår emellertid inte att hyresavtalet ska upphöra om hyresgästen inte längre får bistånd enligt SoL eller LSS. Hyresnämnden anser att enbart omständigheten att biståndsbeslutet har upphört inte kan leda till hyresavtalets upphörande. R.J.N har inte tillgång till någon annan bostad och han har inte erbjudits någon ersättningsbostad av hyresvärderna. R.J.N. skulle därmed bli bostadslös om hyresavtalet skulle upphöra.

Vid en avvägning mellan hyresvärdens och R.J.Ns intressen finner hyresnämnden att R.J.Ns intresse av att behålla lägenheten som permanentbostad väger tyngre än hyresvärdens intresse av att upplåta lägenheten som träningslägenhet. Det skulle därför strida mot god sed i hyresförhållanden och vara oskäligt mot R.J.N om hyresavtalet skulle upphöra. Hyresvärdens ansökan ska därför avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga

(Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 26 mars 2018)