



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020103

BESLUT
2018-11-23
Stockholm

Mål nr
ÖH 4781-18

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Västerås, beslut 2018-04-24 i ärende nr 762-18, se bilaga A

PARTER

Klagande

Västerås Daniel 6 AB, 556980-5418
c/o Bjurén
Fyrbåksvägen 14 A
722 10 Västerås

Ombud: Fastighetsjuristen B.A.

Motpart

S.B.,

Ombud: Jur.kand. B.Y.

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet.

Dok.Id 1450530

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 00	08-21 93 27	måndag – fredag 09:00–16:30
		E-post: svea.avd2@dom.se www.svea.se		

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Västerås Daniel 6 AB (hyresvärden) har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden.

S.B. har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras. För det fall att hyresavtalet skulle upphöra har hon yrkat uppskov med att flytta till månadsskiftet närmast efter två år från hovrättens beslut.

Hyresvärden har inte yttrat sig över uppskovsyrkandet men har i överklagandet anfört att S.B. bör åläggas att flytta omgående.

PARTERNAS TALAN

Parterna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden.

Hyresvärden har i hovrätten anfört bl.a. följande. Det finns ingen möjlighet att erbjuda S.B. återflyttningsrätt till provningslägenheten eftersom hyresvärden har lovat bort den i utbyte mot ersättningslägenheten och inte heller till någon annan likvärdig lägenhet i den aktuella fastigheten. Med hänsyn till det erbjudande om en ersättningslägenhet på Munktorpsgatan 4 i Västerås som gällt fram till sammanträdet i hyresnämnden är det emellertid inte oskäligt att hyresavtalet upphör. Månadshyran för provningslägenheten är 6 027 kr och för ersättningslägenheten 8 203 kr. S.B. har anfört att hon saknar ekonomiska möjligheter att betala den högre hyran och det är inte osannolikt att hyresnämnden i sin intresseavvägning vägt in skillnaden i hyra mellan de två lägenheterna. Bedömningen av om ersättningslägenheten är godtagbar bör dock ske objektivt och en hyresgäst kan bli nödsakad att godta en väsentligt högre hyra för en ersättningsbostad som i övrigt får anses nöjaktig. Hyran för ersättningslägenheten har fastställts i kollektiva förhandlingar och den torde inte överstiga bruksvärdeshyran. Hyresavtalet ska alltså upphöra med stöd av bestämmelsen i 12 kap. 46 § första stycket 4 jordabalken. Inte heller vid en prövning enligt punkten 10 i samma stycke är det oskäligt att avtalet upphör. Hyresvärdens erbjudande om flytthjälp och ekonomisk ersättning ska då beaktas, liksom det

förhållandet att S.B. sedan lång tid känt till hyresvärdens ombyggnadsplaner.

HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet.

Hovrättens bedömning

Hovrätten instämmer i hyresnämndens bedömning att det här är fråga om en sådan större ombyggnad som avses med bestämmelsen i 12 kap. 46 § första stycket 4 jordabalken. Frågan är då om det är oskäligt mot S.B. att låta hyresavtalet upphöra.

Enligt 12 kap. 46 § fjärde stycket jordabalken ska hyresgästen om möjligt ges tillfälle att efter ombyggnaden hyra en likvärdig lägenhet i huset. I förarbetena till bestämmelsen har det uttalats att, om hyresvärdens inte vill medverka till att hyresgästen bereds möjlighet att flytta tillbaka, hyresvärdens vägran får vägas samman med andra omständigheter av betydelse vid prövningen. Om hyresvärdens vägran är obefogad, bör hyresavtalet i allmänhet förlängas (prop. 1974:150 s. 496). I det fall hyresgästen erbjuds en ersättningslägenhet som är godtagbar behöver det dock inte anses oskäligt mot hyresgästen att hyresavtalet upphör även om någon rätt att flytta tillbaka till provningslägenheten inte erbjuds. I praxis har en hyresgäst inte ansetts skyldig att flytta till en något sämre lägenhet än provningslägenheten, då denna skulle finnas kvar efter ombyggnaden och hyresgästen inte hade erbjudits återflyttningsrätt (Svea hovrätts beslut nr SÖH 17/1998).

Kommer provningslägenheten inte att finnas kvar efter ombyggnaden eller om återflyttningsrätt annars är utesluten får hyresgästen acceptera en ersättningslägenhet som anses godtagbar. Hyresgästen kan då bli skyldig att flytta till en lägenhet som inte är fullt likvärdig eller som har högre hyra. I detta fall kommer lägenheten att finnas kvar och hyresvärdens förklaring till varför återflyttning inte kan ske är att lägenheten lovats bort för att göra det möjligt att erbjuda ersättningslägenheten på Munktorps-

gatan. I bedömningen av om S.B. skäligen skulle ha behövt godta ersättningslägenheten bör mot denna bakgrund beaktas inte bara lägenhetens objektiva beskaffenhet utan även hennes personliga förhållanden.

Hovrätten finner inte anledning att ifrågasätta S.B. uppgift att hennes ekonomiska förhållanden är sådana att hon svårligen skulle kunnat betala den högre hyran för ersättningslägenheten.

Med hänsyn till att S.B. inte erbjudits återflyttningsrätt och till hennes personliga förhållanden finner hovrätten, liksom hyresnämnden, att S.B. inte har varit skyldig att godta ersättningslägenheten och att det då skulle vara oskäligt mot henne att låta hyresavtalet upphöra. Inte heller en prövning enligt 12 kap. 46 § första stycket 10 jordabalken leder till någon annan bedömning. Överklagandet ska alltså avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Kazimir Åberg, f.d. hovrättsrådet Måns Edling, referent, och tf. hovrättsassessorn Linnéa Sundqvist Kahles.



HYRESNÄMNDEN I
VÄSTERÅS

PROTOKOLL
2018-04-10
BESLUT
2018-04-24

Aktbilaga 31

Ärende nr	Rotel 3
762-18	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Jenny Sigurdsson (ordförande) samt ledamöterna Hans-Göran Lång och Helen Sundin

Protokollförare

Handläggare Linda Gustafsson

Plats för sammanträde

Hyresnämnden i Västerås

Fastighet/Adress

Sökande

Västerås Daniel 6 AB,
556980-5418 c/o K.B.
Fyrbåksvägen 16 B
722 10 Västerås
Närvarande genom

Ombud: B.A.,
Personligen närvarande

K.B., ställföreträdare
Personligen närvarande

Motpart

S.B.,
Personligen närvarande samt genom

Dok.Id 72623

Postadress
Box 40, 721 04
Västerås

Besöksadress
Sigurdsgatan 22,
Västerås

Telefon
021-31 05 90
E-post: hyresnamndenivasteras@dom.se
www.hyresnamnden.dom.se

Telefax
021- 12 01 75

Expeditionstid
måndag – fredag
08:30–16:30

Ombud: B.Y.
Personligen närvarande

B.C., biträde
Personligen närvarande

Saken

Förlängning av hyresavtal

Ordförande går igenom handlingarna i ärendet och närvaron kontrolleras. Det antecknas att det inte finns något hinder för dagens sammanträde.

Västerås Daniel 6 AB yrkar att nämnden ska besluta om att hyresavtalet mellan Västerås Daniel 6 AB och S.B. avseende bostadslägenhet med adress XX i Västerås ska ha upphört att gälla den 31 mars 2018 samt att S.B. åläggs att omedelbart avflytta från lägenheten med tillhörande utrymmen vid äventyr att avhysning annars kan komma att ske på egen bekostnad.

S.B. hyr sedan den 1 augusti 2011 en bostadslägenhet om två rum o kök på ca 59 kvm i fastigheten Västerås XX. Fastigheten uppfördes år 1936 och genomgick vissa ombyggnadsåtgärder i slutet av 80-talet och installationer som kök, badrum och stammar är i allt väsentligt från slutet av 80-talet. Tidens tand har satt sina spår i el-ledningar, vattenledningar och interiör och sedan lång tid tillbaka har en större ombyggnation planerats till mars 2018 som omfattar hela fastigheten. Det finns totalt sex bostadslägenhet i fastigheten och inför ombyggnationen har i dagsläget fyra av dessa tomställts. De ombyggnationer som planeras är fullständigt stambyte där samtliga vatten och avloppsrör kommer att bytas ut och för att möjliggöra detta kommer golv och väggar i samtliga bostadslägenheters badrum och kök att brytas upp.

Samtliga ytskikt och snickerier i bostadslägenheterna såväl som de gemensamma utrymmena i fastigheten kommer att bytas ut. Prövningslägenheten kommer utöver dessa åtgärder att röksaneras. I anslutning till ombyggnationen kommer takkuporna förlängas, en ytterligare bostadslägenhet byggas till i källaren, den gemensamma tvättstugan kommer att flyttas och en ny tomt och nya grönytor kommer att anläggas. Ombyggnationerna anses vara så pass omfattande att kvarboende inte är möjligt och med anledning av detta fick S.B. den 28 december 2017 med rekommenderad försändelse en uppsägning till upphörande den 31 mars 2018. Denna uppsägning föregicks dock allt sedan K.B. övertog fastigheten år 2015 av försök till förhandlingar samt erbjudanden om ersättningslägenhet och ekonomisk kompensation till syfte att hitta en frivillig lösning. I samband med uppsägningen lämnade Västerås Daniel 6 AB ett skriftligt erbjudande till S.B. innefattande en ersättningslägenhet på Munktorpsgatan 4 i Västerås samt att bekosta flyttstädning och flytt av bohaget till ersättningslägenheten. Vidare erbjöds även ekonomisk kompensation på 10 000 kr, allt detta om S.B. gick med på att flytta frivilligt från provningslägenheten. Hon förkastade dock erbjudandet och framförde att hon ville bo kvar i provningslägenheten. Västerås Daniel 6 AB har fortsatt erbjuda ersättningslägenheten som har stått tom sedan januari 2018 men det tilläggs att detta erbjudande upphörde igår den 8 april 2018 kl. 12.00. Västerås Daniel 6 AB anser att det är en godtagbar ersättningslägenhet som S.B. skäligen skulle kunna nöja sig med samt att vid en intresseavvägning ska det falla till Västerås Daniel 6 AB:s förmån då ombyggnationerna är så pass omfattande att det inte är uppenbart att S.B. kan bo kvar i lägenheten utan men. Då Västerås Daniel 6 AB har erbjudit både ersättningslägenhet och ekonomisk ersättning framstår det inte som oskäligt att hyresavtalet upphör. Det är endast S.B. kvarboende som hindrar ombyggnationen.

S.B. bestrider yrkandet och yrkar för egen del att hyresavtalet förlängs på oförändrade villkor. För det fall nämnde beslutar om att hyresavtalet ska upphöra yrkas uppskov med avflyttning med två år från hyresavtalets utgång fram till den 31 mars 2020.

S.B. har inte tagit del av handlingar som visar på att fastigheten kommer att genomgå en stor ombyggnation förrän i samband med uppsägningen. Fastigheten omfattas av en förhandlingsöverenskommelse men ingen förhandling har påkallats med anledning av ombyggnationerna. I det bygglov som finns av Västerås kommun medges ändring av fasad samt ändrat användningssätt av källare men det finns inget som styrker de ombyggnationer som yrkas. De ändringar som ska genomföras anses vara förbättringsarbeten och Västerås Daniel 6 AB har inte iakttagit reglerna kring hyresgästens inflytande. Mot bakgrund av att S.B. har sagts upp utan att godkännande eller tillstånd finns för ombyggnationerna kan ombyggnationens aktualitet ifrågasättas och det anses oskäligt att hyresavtalet upphör.

S.B. har varit samarbetsvillig trots att hon inte givits möjlighet till sitt lagstadgade inflytande över förbättringsarbetena. Hon har inte heller erbjudits återflyttning till provningslägenheten. Det är svårt för S.B. att på egen hand hitta en likvärdig lägenhet i Västerås och erbjudandet om ersättningslägenhet från Västerås medges inte då hyran för ersättningsobjektet skäligen överstiger hyran för provningslägenheten. S.B. har bott i provningslägenheten sedan sju år tillbaka och hon har behov av denna då det är hennes permanenta bostad. Vid en intresseavvägning bör denna vara till hennes fördel och det strider mot god sed samt är oskäligt att hyresavtalet upphör.

Ersättningslägenheten är likvärdig avseende storlek men det är en nyproduktion med en hyra som är 2 300 kr högre per månad än provningslägenheten. S.B. har uppgett att hon gärna avflyttar men då hon har aktivitetsstöd från försäkringskassan på 10 200 kr per månad är hyran för ersättningsobjektet för hög. På ordförandes fråga uppges som förtydligande att ombyggnationen anses vara förbättringsarbeten som typiskt sett ska kunna påverkas av hyresgästen om det finns förhandlingsordning.

Åberopat partsförhör med S.B. frånfalles.

Västerås Daniel 6 AB åberopar som rättslig grund JB 12 kap. 46 § 1 st. p.4 att hela fastigheten ska genomgå en större ombyggnad samt att det i annat fall inte är oskäligt att hyresavtalet upphör. Skälet till att ombyggnationen inte har påbörjats är att fastigheten inte har kunnat tomställas. Då aktualiteten har ifrågasatts har Västerås

Daniel 6 AB framtagit förfrågningsunderlag som har upprättats av byggfirma på uppdrag av Västerås Daniel 6 AB där åtgärderna i ombyggnationen framgår i detalj samt bifogat bygglov från byggnadsnämnden i Västerås. Dessa handlingar har lämnats till nämnden. Avtal har inte kunnat tecknas med entreprenörer ännu då fastigheten inte är tomställd. Det vitsordas att det finns en förhandlingsordning där det framgår att om hyresvärden vill påkalla en högre hyra så påkallas en förhandling för detta, men det kan inte göras förrän efter ombyggnationen. Då ingen återflyttningsrätt har erbjudits finns dock inga åtgärder som S.B. behöver godkänna då hyresavtalet har sagts upp till upphörande.

K.B. uppger att förlikningsförhandlingar har förts mellan bolaget och S.B. under flera år och hon har erbjudits kontantbelopp. För att få evakueringslägenhet finns som krav att kunna friställa annan lägenhet och K.B. var då tvungen att lova bort provningslägenheten, i utbyte med ersättningslägenheten, och kan därför inte erbjuda återflyttning.

Nämnden har enskilda samtal med parterna i enlighet med Göteborgsmodellen.

B.Y. framför förlikningsförslag. Västerås Daniel 6 AB ger S.B. i ett för allt ekonomisk ersättning med 100 000 kr och möjlighet att bo kvar i provningslägenheten fram till den 31 december 2018.

K.B. accepterar inte förslaget. Han tillägger att han efter en sammanställning av S.B. ekonomi kan visa att hon bör ha möjlighet till ekonomiskt bistånd från kommunen. Skillnaden i hyra mellan provningslägenheten och ersättningslägenheten kan ersättas av försörjningsstöd. På ordförandes fråga uppges att ombyggnationen beräknas ta cirka sex månader.

B.A. vitsordar att S.B. har behov av provningslägenheten.

B.Y. på ordförandes fråga ifrågasätter S.B. inte att det inte krävs bygglov för åtgärderna utöver fasad och källare, det som ifrågasätts är att

åtgärderna är så pass omfattande att S.B. inte kan bo kvar. Åtgärderna avseende de gemensamma ytorna påverkar inte S.B. bostadslägenhet och de åtgärder som avser hennes lägenhet kan göras på ett planerat sätt så att hennes boendesituation inte påverkas. Vidare anses att förfarandet med ombyggnationen inte har gått rätt till då dessa anses vara förbättringsarbeten och sådana som typiskt sett skulle ha krävt godkännande av hyresgästen alternativt ha prövats av hyresnämnden. S.B. borde ha fått ett skriftligt meddelande angående ändringarna i fastigheten men har inte fått möjlighet till utöva sin rätt som hyresgäst.

Västerås Daniel 6 AB uppger, genom ombud, att det av byggnadsekonomiska skäl inte är rimligt att göra punktinsatser utan åtgärderna måste ske samtidigt. Exempelvis ska samtliga fönster bytas, bilning och transport av bilningsmassor, demontering och så vidare, allt vid ett och samma tillfälle av samma entreprenör. De åtgärder som ska utföras omfattas inte av S.B. godkännande då de inte går utöver något som är brukligt inom ramen för ombyggnation till dagens standard och modernitet. Det finns inte heller några hyresgäster som behöver godkänna åtgärder då lägenheterna i fastigheten kommer vara vakanta och nya avtal tecknas.

Parterna slutför talan.

Sammanträdet förklaras avslutat med beskes om att beslut i ärendet kommer att meddelas **tisdagen den 24 april 2018 (kl. 14.00)**, genom att hållas tillgängligt på nämndens kansli i Västerås. Beslutet skickas även per post till ombuden. Beslutet kan också erhållas per e-post.

Sammanträdet, som pågick mellan kl. 11.30 -13.12, förklaras avslutat.

Hyresnämnden har därefter enskilt överlagt till följande

BESLUT (att meddelas tisdagen den 24 april 2018 kl. 14.00)

Ansökan avslås och hyresavalet förlängs på oförändrade villkor efter den 31 mars 2018.

Skäl*Tillämpliga rättsregler*

Enligt 12 kap. 46 § första stycket 4 jordabalken (JB) har en bostadshyresgäst efter hyresvärdens uppsägning inte rätt till förlängning av hyresavtalet om huset ska undergå större ombyggnad och det inte är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden samt att det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör. Av 12 kap. 46 § sista stycket JB framgår att om en bostadshyresgäst lämnar sin lägenhet med anledning av att huset ska undergå större ombyggnad, ska hyresgästen om möjligt beredas tillfälle att efter ombyggnaden hyra en likvärdig lägenhet i huset.

Enligt 12 kap. 46 § första stycket 10 JB har en bostadshyresgäst efter hyresvärdens uppsägning inte heller rätt till förlängning om det i annat fall än vad som anges i 12 kap. 46 § första stycket 1-9 JB inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller av någon annan anledning är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Hyresnämndens bedömning

Hyresnämnden konstaterar inledningsvis att hyresvärden har anfört ett sakligt skäl för att inte förlänga hyresavtalet, när bolaget har gjort gällande att lägenheten behövs ta i anspråk för en omfattande ombyggnad. Under sammanträdet har hyresvärden redogjort för de tillstånd som behövs och status på aktuella tillståndsärenden. Hyresgästen ifrågasätter inte längre att erforderliga tillstånd i form av bygganmälan etc. finns för att genomföra de åtgärder som hyresvärden planerat. Hyresgästen har dock invänt att ombyggnationen i allt väsentligt motsvarar sådana underhålls- och förbättringsarbeten som regelmässigt genomförs med bibehållna hyresavtal och att den planerade ombyggnationen inte är att betrakta som större i lagens mening. Svea hovrätt har i RH 1996:137 konstaterat att avgörande för frågan om en större ombyggnad är för handen, enligt lagmotiven, är den faktiska situationen i huset som blir en följd av genomförandet av åtgärderna. Det krävs inte att åtgärder medför ändring i lägenhetens planlösning eller standardhöjning.

De ombyggnadsåtgärder som hyresvärden planerar innebär byte av alla stammar för vatten och avlopp. Golv och väggar i bostädernas badrum och kök kommer att brytas upp. Samtliga ytskikt och snickerier i lägenheterna kommer att bytas ut och den aktuella lägenheten kommer också att röksaneras. Därutöver ska takkupor förlängas, ytterligare en bostadslägenhet byggas till i källaren och den gemensamma tvättstugan kommer att flyttas. Med hänsyn till att arbetet planeras utföras i samtliga lägenheter samtidigt bedömer hyresnämnden att det rör sig om sådan större ombyggnation som avses i 12 kap. 46 § första stycket 4 JB och att det inte är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden.

Hyresnämnden har därefter att bedöma om det till följd av en intresseavvägning inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

En hyresgästs besittningsskydd är mycket starkt, vilket har kommit till uttryck i huvudregeln om rätt till förlängning men även i den praxis som finns med avseende på de intresseavvägningar som hyresnämnden har att göra både enligt 12 kap. 46 § första stycket 4 och 10. Den aktuella lägenheten utgör S.B. permanentbostad och hon har i ärendet givit uttryck för en önskan om att få bo kvar i den. Hon har bott där sedan 1 augusti 2011 och hon har uppgivit att hon saknar möjlighet att på egen hand finna annat boende som hon har råd med.

Mot bakgrund av den tekniska standard på fastigheten som hyresvärden har angivit finner hyresnämnden anledning att ta hyresvärdens uppgifter om renoveringsbehov för gott. S.B. har invänt att Västerås Daniel 6 AB inte har iakttagit regler om hyresgästinflytande, utan planerar att utan hyresgästens godkännande genomföra standardhöjande åtgärder i lägenheterna. Hyresnämnden konstaterar inledningsvis att fråga om huruvida hyresvärden har beaktansvärda skäl för de åtgärder som går utöver rena underhållsåtgärder, och skäligheten i att dessa utförs mot hyresgästs bestridande, är frågor tänkta att prövas inom ramen för 12 kap. 18 e och f §§ JB. Inom ramen för detta ärende kan hyresnämnden endast genom en översiktlig bedömning av hyresvärdens uppgifter konstatera ett behov av underhållsåtgärder i fastigheten och av hyresvärdens egna uppgifter har framgått att något godkännande enligt 18 d-f §§ inte

har sökts. Eftersom ingen återflyttningsrätt erbjuds S.B., finns dock inget formellt krav på att sådant godkännande söks innan hyresavtalet sägs upp för avflyttning.

Av hyresvärdens egna uppgifter har framgått att rätt till återflyttning inte erbjuds S.B.. Av utredningen framgår att lägenheten kommer att finnas kvar i den bemärkelsen att den som objekt inte kommer att förändras till yta eller planlösning. Det skäl som hyresvärden angivit för varför återflytt inte är möjlig – att hyresvärden nödgats lova bort S.B. lägenhet i byte mot den lägenhet på Munktorpsgatan 4 i Västerås som tidigare erbjudits hyresgästen som ersättningslägenhet – förefaller för nämnden svårbegripligt med hänsyn bland annat till att S.B. redan tidigt uppgivit att hon inte accepterar den lägenheten och att den därtill inte längre vid sammanträdet finns tillgänglig för uthyrning. Nämnden konstaterar därtill att den principiella rätten till återflyttning enligt 12 kap. 46 § sista stycket omfattar även annan likvärdig lägenhet i huset. Av utredningen har inte framgått hur de andra lägenheterna i huset är beskaffade, men däremot att de inför reoveringen friställts med det enda undantaget av en annan lägenhet för vilken långt gångna förhandlingar pågick vid tidpunkten för sammanträdet. Någon återflytt till annan likvärdig lägenhet inom fastigheten har inte erbjudits S.B..

Av utredningen framgår att hyresvärden under tiden efter uppsägningen, men innan hyresnämndens sammanträde, erbjudit hyresgästen rätt att hyra en lägenhet på Munkgatan 4 i Västerås. Hyresgästen har vitsordat att lägenheten är likvärdig med den aktuella lägenheten, sånär som på hyran som är betydligt högre. S.B. har uppgivit att hon saknar ekonomiska möjligheter att betala en så hög hyra som den som utgår för den åberopade ersättningslägenheten. Hyresvärden har också erbjudit S.B. hjälp med städning och ekonomisk ersättning för flyttkostnader.

Vid en samlad bedömning av de av hyresvärden åberopade omständigheterna, vägda mot hyresgästens intresse av att få bo kvar i lägenheten, finner hyresnämnden att det, i avsaknad av erbjudande om rätt till återflyttning, vore oskäligt mot hyresgästen om hyresavtalet upphör. Denna bedömning görs med beaktande av att hyresvärden i och

för sig innan hyresnämndens sammanträde erbjudit S.B. rätt att förhyra en ersättningslägenhet på Munkgatan i Västerås tillsammans med ekonomisk kompensation för städning och flytt. Hyresnämnden finner inte anledning att göra annan bedömning av intresseavvägningen med tillämpning av 12 kap. 46 § första stycket 10. Hyresvärdens ansökan ska därför avslås och hyresavtalet förlängas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga.

Överklagande senast tisdagen den 15 maj 2018.

Linda Gustafsson

2018-04-24//