



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020113

BESLUT
2019-11-12
Stockholm

Mål nr
ÖH 10389-19

Sid 1 (5)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Linköping, beslut 2019-09-19 i ärende nr 1501-19, se bilaga A

PARTER

Klagande

Bostadsrättsföreningen Vinkeln, 725000-0820
Odalgatan 22
602 29 Norrköping

Ombud: D.L.
Samma adress

Motpart

J.H.

SAKEN

Upplåtelse i andra hand

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet.

Dok.Id 1544698

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

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Bostadsrättsföreningen Vinkeln (föreningen) har i första hand yrkat att hovrätten ska avslå J.H.s talan i hyresnämnden. I andra hand har föreningen yrkat att tillståndet ska förenas med villkoret att andrahandshyresgästen ska ha en ansvarsförsäkring som täcker skador som denne kan orsaka i föreningens fastighet.

J.H. har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras.

PARTERNAS TALAN

Parterna har vidhållit och utvecklat vad de anfört i hyresnämnden. De har därutöver tillagt i huvudsak följande.

Föreningen: J.H. är skriven hos sina föräldrar och inte hos sin pojkvän. Det finns därmed inte längre något giltigt skäl för andrahands-upplåtelse.

J.H.: Under tiden den 1 oktober 2019 – den 21 oktober 2019 var hon skriven på sina föräldrars adress. Sedan den 22 oktober 2019 är hon skriven på sin pojkväs adress. Anledningen till att hon först skrev sig hos sina föräldrar var att hon vid tiden för flytten till sin pojkvän inte hade all information om adressen som hon behövde för att ändra sin folkbokföring dit.

HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Utredningen är i huvudsak densamma som i hyresnämnden.

Den rättsliga regleringen

Enligt 7 kap. 10 § bostadsrättslagen (1991:614) får en bostadsrättshavare som huvudregel inte hyra ut sin bostadsrätt i andra hand utan styrelsens samtycke.

Bestämmelsen i 7 kap. 11 § bostadsrättslagen innebär ett undantag från denna huvudregel. Enligt sist nämnda bestämmelse kan hyresnämnden, trots att föreningen har vägrat samtycke, lämna tillstånd till andrahandsupplåtelse. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

Regleringen fick sin nuvarande lydelse den 1 juli 2014. Ändringarna innebär att ett tillstånd inte längre kräver att bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen utan endast att han eller hon har skäl för den. Syftet med ändringarna är att ge ett större utrymme för bostadsrättshavare att upplåta i andra hand och på så sätt bidra till att de bostäder som finns används i större utsträckning (se prop. 2013/14:142 s. 1).

Hovrättens bedömning

J.H. har åberopat provsamboende som skäl för andrahandsupplåtelse. Som hyresnämnden har konstaterat är provsamboende ett skäl som normalt ska medföra tillstånd till andrahandsupplåtelse under ett års tid. Föreningen har i hovrätten bestritt att J.H. har ett giltigt skäl för andrahandsupplåtelsen eftersom hon har varit folkbokförd på sina föräldrars adress. Hovrätten konstaterar att J.H. sedan den 22 oktober 2019 är folkbokförd på sin pojkväsans adress. Enligt hovrättens mening finns det inte anledning att ifrågasätta att J.H. har för avsikt att provsambo. Hennes skäl för upplåtelsen ska därmed godtas.

Hovrätten tar härefter ställning till om föreningen har någon annan befogad anledning att vägra samtycke. Föreningen har gjort gällande att den vid eventuell skada på fastigheten inte ska behöva vända sig mot andrahandshyresgästen. Enligt förarbetena bör en bostadsrättsförening kunna motsätta sig andrahandsupplåtelse på grund av andrahandshyresgästens personliga kvalifikationer. Hänsyn kan också tas till villkor i stadgarna beträffande medlemskap i föreningen samt till föreningens intresse av att lägenheterna inte i alltför stor utsträckning bebos av andra än bostadsrättshavarna själva. Vidare kan

tidsfaktorn vara av betydelse vid bedömningen av om befogad anledning att vägra samtycke föreligger. (Se prop. 2002/03:12 s. 118 f.) Hovrätten konstaterar i likhet med hyresnämnden att det som föreningen anfört i denna del inte utgör skäl för att vägra samtycke till andrahandsupplåtelse.

Föreningen har i andra hand yrkat att tillståndet ska förenas med villkor innebärande att andrahandshyresgästen ska ha en ansvarsförsäkring som täcker skador som denne kan orsaka i föreningens fastighet. Som angetts ovan kan tillstånd till andrahandsupplåtelse förenas med villkor. Bestämmelsen i bostadsrättslagen överensstämmer i den delen med bestämmelsen för hyreslägenheter som återfinns i 12 kap. 40 § jordabalken. I förarbetena till den bestämmelsen ges som exempel på när villkor kan ställas upp att det kan vara svårt för hyresvärden att komma i kontakt med förstahandshyresgästen vid andrahandsupplåtelse och att sådana problem kan undvikas om det i tillståndet ställs upp ett villkor att denne måste ställa ett ombud för sig. Ett annat exempel som nämns är skyldigheten för andrahandshyresgästen att solidariskt med förstahandshyresgästen svara för de ekonomiska förpliktelserna enligt avtalet eller att ställa säkerhet för avtalets fullgörande. (Se prop. 1968:91 bilag A s. 226.)

För att ett tillstånd till andrahandsupplåtelse ska förenas med villkor bör krävas att villkoren är klara och tydliga samt att de verkligen behövs. Föreningen har inte invänt mot den tilltänkta andrahandshyresgästens skötsamhet eller gjort gällande någon särskild omständighet kopplad till denne som innebär att det begärda villkoret är befogat. Det framstår vidare som oklart om andrahandshyresgästen över huvud taget kan teckna en försäkring med det innehåll som föreningen ställer upp som villkor.

Hovrätten vill lyfta fram att de ändringar i bostadsrättslagen som trädde i kraft den 1 juli 2014 syftar till ökad användning av tillgängliga bostäder. Att ställa upp långt gående villkor för att tillåta upplåtelse i andra hand skulle motverka lagstiftarens strävan mot ökad användning av tillgängliga bostäder. Hovrätten

konstaterar att ett villkor av det här aktuella slaget inte kan anses befogat.
Föreningens begäran i denna del kan således inte vinna bifall.

Hovrätten finner sammanfattningsvis att föreningens överklagande ska avslås.

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, referent, Lina Forzelius
och Carin Häckter.



HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I LINKÖPING

PROTOKOLL
2019-09-12
BESLUT
2019-09-19

Aktbilaga 15

Ärende nr	Rotel 2
1501-19	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Erik Ferlin (ordförande och protokollförare) samt ledamöterna Thomas Angström och Bo Sköldestig

Handläggare

Madeleine Sarborn Orshammar

Plats för sammanträde

Norrköpings tingsrätt

Fastighet/Adress

O 22, Norrköping

Sökande

J.E.H

Biträde: J.B., närvarande

Motpart

Brf Vinkeln, 725000-0820

Odalgatan 22

602 29 Norrköping

Ställföreträdare: D.L., ordförande i föreningen, adress som ovan, närvarande

Biträde: A.Z., styrelseledamot i föreningen, närvarande

Saken

Upplåtelse i andra hand

D.L. ger in registreringsbevis, aktbilaga 16.

Ordföranden går kortfattat igenom handlingarna i ärendet.

J.H. yrkar att hyresnämnden lämnar henne tillstånd att hyra ut bostadsrättslägenheten på Odalgatan 22 i Norrköping (prövningslägenheten) till A.A. från och med den 1 oktober 2019 till och med den 30 september 2020.

D.L.: Brf Vinkeln bestrider tillstånd.

Dok.Id 39416

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 359 581 03 Linköping	Brigadgatan 3	013-25 10 00 E-post: hyresnamndenilinkoping@dom.se Vår personuppgiftsbehandling, se www.hyresnamnden.se	013-25 10 27	måndag – fredag 08:00–12:00 13:00–15:00

J.H: Hon har bott i och ägt bostadsrättslägenheten i ca ett år. Nu önskar hon bo på prov tillsammans med sin pojkvän i hans lägenhet, utan att behöva sälja bostadsrättslägenheten. Hennes tilltänkta hyresgäst är en skötsam person.

D.L: Brf Vinkeln ifrågasätter inte skälet för uthyrningen eller den tilltänkta hyresgästens skötsamhet. Föreningen är emellertid inte beredd att ta risken att behöva vända sig mot hyresgästen för det fall denne skadar fastigheten. Föreningen har alldeles nyligen upptäckt en vattenskada som en bostadsrättshavare ansvarat för. Föreningen är liten, med endast tolv hushåll.

- Brf Vinkeln åberopar bl.a. två domstolsavgöranden.

Hyresnämnden klarlägger tvistefrågan och försöker förlika parterna. Parterna konstaterar att det saknas förutsättningar för en förlikning.

Parterna bereds tillfälle att slutföra talan.

Sammanträdet, som pågått kl. 10.10-10.25, avslutas med besked att beslut i ärendet kommer att meddelas den 19 september 2019 kl.14.00.

Efter enskild överläggning meddelar hyresnämnden följande

BESLUT (att meddelas den 19 maj 2016 kl.14.00)

Med bifall till J.H.s ansökan lämnar hyresnämnden henne tillstånd till upplåtelse av provningslägenheten på Odalgatan 22 i Norrköping till A.A. för tiden den 1 oktober 2019 - 30 september 2020.

Skäl

Enligt 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614) får bostadsrättshavaren, om styrelsen vägrar att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

Den omständighet – provsamboende - J.H. har åberopat är inte ifrågasatt och utgör enligt rådande praxis i hyresnämnderna normalt ett skäl för tillstånd till andrahandsupplåtelse under ett års tid, dvs. så lång tid ansökan avser. En förutsättning för tillstånd vid provsamboende är att det blivande samboendeparet inte tidigare har bott tillsammans. Vidare får inte det egentliga syftet bakom ansökan vara spekulation kring bostadsrättsmarknaden. Hyresnämnden finner att det i detta fall inte har framkommit någon sådan omständighet som medför att J.H.s skäl för upplåtelsen inte kan godtas.

Bostadsrättsföreningen har som anledning för att neka tillstånd till upplåtelsen anfört att föreningen, enligt nyare praxis, vid skada är hänvisad till att utkräva ansvar från andrahandshyresgästen. Föreningen har därvid inte angett någon faktisk omständighet som motiverar att anledningen att vägra samtycke ska bedömas vara befogad i just detta fall. Att fastigheten tidigare varit utsatt för en vattenskada föranleder inte annat ställningstagande. Hyresnämnden finner mot denna bakgrund, och då föreningen inte ifrågasatt den tilltänkta hyresgästens skötsamhet eller i övrigt anfört några omständigheter som utgör befogad anledning att vägra samtycke, att J.H.s ansökan ska bifallas.

Det saknas anledning att förena tillståndet med villkor.

Hyresnämnden, som anser att det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att ärendet kan prövas av Svea hovrätt, tillåter med stöd av 12 kap. 70 § tredje stycket jordabalken, att beslutet överklagas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR; BILAGA

Ett överklagande ställs till Svea hovrätt men ges in till Hyresnämnden i Linköping senast den 10 oktober 2019.

Norrköping som ovan

Erik Ferlin