



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020105

BESLUT
2021-01-29
Stockholm

Mål nr
ÖH 10763-20

Sid 1 (4)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Göteborg, beslut 2020-09-17 i ärende nr 4762-20, se bilaga A

PARTER

Klagande

M.Å,

Motpart

HSB Bostadsrättsförening Pukan i Göteborg, 757200-9343
Musikvägen 36
421 39 Västra Frölunda

SAKEN

Upplåtelse i andra hand av bostadsrättslägenhet

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet.

Dok.Id 1660628

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 00

E-post: svea.hovratt@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

YRKANDE I HOVRÄTTEN

M.Å har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden.

PARTS TALAN

M.Å har vidhållit vad hon anförde i hyresnämnden och därutöver lagt till huvudsakligen följande. HSB Bostadsrättsförening Pukan i Göteborg (föreningen) har inte anført några skäl för att vägra samtycke till andrahandsupplåtelsen. Föreningens intressen bör vara väl tillgodosedda såvitt avser andrahandshyresgästernas vandel och underhåll av lägenheten. Hennes skäl för att upplåta bostadsrätten till sina barn när de är tillräckligt gamla eller för att själv utnyttja lägenheten när hon går i pension bör rimligen inte försvagas av att tiden går eftersom tidpunkten kommer allt närmare.

UTREDNINGEN

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

HOVRÄTTENS SKÄL

Rättsliga utgångspunkter

En bostadsrättshavare får som huvudregel inte hyra ut sin bostadsrätt i andra hand utan styrelsens samtycke (se 7 kap. 10 § bostadsrättslagen [1991:614]). Om styrelsen vägrar att ge sitt samtycke till andrahandsupplåtelse får dock bostadsrättshavaren 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. (Se 7 kap. 11 § bostadsrättslagen.)

Bestämmelsen i 7 kap. 11 § bostadsrättslagen fick sin nuvarande lydelse den 1 juli 2014. Efter ändringarna krävs inte längre att bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen utan endast att han eller hon har skäl för den. Syftet med

ändringarna var att ge ett större utrymme för bostadsrättshavare att upplåta sina lägenheter 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 och 12.)

I förarbetena anges att utgångspunkten bör vara att en bostadsrättshavare ska ha stor frihet att upplåta sin lägenhet i andra hand för att under en tid bo någon annanstans, och att en bostadsrättshavares skäl i princip bör kunna godtas så länge de innefattar ett rimligt behov av att behålla lägenheten. Som exempel på sådana skäl anges att bostadsrättshavaren ska studera eller arbeta på annan ort, vistelse utomlands eller på annan ort i landet eller vård av anhörig. Vidare anges att tillstånd också kan lämnas t.ex. när den som förvärvar en bostadsrätt vill upplåta lägenheten under en övergångstid för att kunna avsluta en tjänst eller liknande. En sådan situation är när en bostadsrätt förvärvas inför en pensionering. Även skäl som snarare hänför sig till andrahandshyresgästen anses i vissa fall vara godtagbara, t.ex. att lägenheten upplåts i andra hand till en närstående för att under en tid bereda honom eller henne en bostad. Synen på upplåtelse till närstående bör enligt förarbetena vara mer generös än tidigare. (Se a. prop. s. 13 f. och 21 f.)

Hovrättens bedömning

M.Å har med föreningens samtycke haft sin lägenhet upplåten i andra hand under två års tid för att provbo med sin sambo. Som skäl för att få fortsätta hyra ut lägenheten i andra hand fram till den sista december 2023, alternativt ett år i taget, har hon anfört att hon avser att flytta tillbaka till provningslägenheten när hon går i pension och att hennes barn, som är 16 och 13 år gamla, kan komma att flytta in i lägenheten när de blivit myndiga eller flyttar hemifrån efter år 2023.

Av M.Å.s egna uppgifter står det alltså klart att hon inte har för avsikt att själv bo i lägenheten förrän hon går i pension. Med hänsyn till M.Å.s ålder, och då några planer på förtidspensionering inte framkommit, får denna tidpunkt antas ligga cirka 20 år framåt i tiden. Det handlar alltså inte om att M.Å vill behålla lägenheten under en övergångstid, vilket kan vara ett skäl som kan godtas för andrahandsupplåtelse, utan under ett stort antal år. M.Å har inte bott i

lägenheten på två år och har inte för avsikt att flytta tillbaka förrän om cirka 20 år. Hon kan därmed inte anses ha ett rimligt behov av att behålla lägenheten för egen del.

M.Å har även gjort gällande att hon vill behålla lägenheten för att hennes barn så småningom ska kunna bo där. Barnen skulle alltså, som hovrätten förstår M.Å, bli andrahandshyresgäster. Som anförts ovan kan skäl som hänför sig till andrahandshyresgäster i vissa fall godtas, särskilt när det rör sig om närstående till bostadsrättshavaren. I det aktuella fallet hänför sig dock inte skälen till de andrahandshyresgäster som tillståndsansökan avser utan till eventuella framtida andrahandshyresgäster. Vad M.Å anført i denna del utgör inte skäl som kan godtas för en andrahandsupplåtelse.

Sammanfattningsvis innebär hovrättens ställningstagande att M.Å.s 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 Kenneth Nordlander, Hanna Carysdotter och Lina Forzelius, referent.



HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I GÖTEBORG

BESLUT
2020-09-17
Meddelat i Göteborg

Ärende nr
4762-20

Rotel 4

FASTIGHET/ADRESS

PARTER

Sökande
M.C.U.Å.

Motpart

HSB Bostadsrättsförening Pukan i Göteborg , 757200-9343
Musikvägen 36
421 39 Västra Frölunda

SAKEN

Upplåtelse i andra hand

HYRESNÄMNDENS AVGÖRANDE

Hyresnämnden avslår M.Å.s ansökan.

Dok.Id 201015

Postadress

404 83 Göteborg

Besöksadress

Ullevigatan 15

Telefon

031-314 03 60

E-post: hggrotel4@dom.se
www.domstol.se/hyres--och-
arrendenamnden-i-goteborg/

Telefax**Expeditionstid**

måndag – fredag

09:00–12:00

13:00–15:00

YRKANDEN M.M.

M.Å innehar en bostadsrättslägenhet om tre rum och kök på X i Göteborg HSB:s Bostadsrättsförening Pukan i Göteborg (i fortsättningen föreningen) fastighet.

M.Å har ansökt om hyresnämndens tillstånd till att få hyra ut lägenheten i andra hand till M.L. och O.H. Hon har begärt tillstånd att få hyra ut till och med den 31 december 2023, alternativt årsvis.

Föreningen har bestritt ansökan.

UTVECKLING AV TALAN

M.Å har uppgett i huvudsak följande. Hon tillträdde lägenheten den 30 mars 2010 och har fram till den 18 maj 2018 bott där tillsammans med sina barn, varefter den har hyrts ut i andra hand med föreningens tillstånd. Skälet för uthyrningen har varit samboprövning. Hon vill nu hyra ut i avvaktan på att hennes barn, som är 16 och 13 år gamla, blir myndiga eller flyttar hemifrån och för att efter den egna pensioneringen själv kunna bruka lägenheten.

Föreningen har uppgett i huvudsak följande. M.Å har fått tillstånd till andrahandsuthyrning under mer än två års tid för samboprövning. Hon har inte anfört några giltiga skäl för fortsatt uthyrning.

SKÄL

Hyresnämnden ska ge tillstånd andrahandsuthyrning av en bostadsrättslägenhet om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Exempel på skäl som normalt godtas är arbete eller studier på annan ort, längre utlandsvistelser och samboprövning, det senare dock

normalt inte mer än ett år. Även uthyrning i avvaktan på att barn ska flytta in i lägenheten kan godtas, beroende på bl.a. barnens ålder. Motsvarande gäller uthyrning i avvaktan på den egna pensioneringen. Generellt gäller att ju längre andrahandsuthyrningen vara desto svagare blir skälen.

M.Å har hyrt lägenheten i andra hand under drygt två års tid för att pröva på att vara sambo. Normalt ges inte tillstånd till andrahandsuthyrning under mer än ett år av det skälet. Hennes äldsta barn är sexton år, varför det kommer att dröja flera år innan barnet kan tänkas flytta in i lägenheten. Hyresnämnden anser mot den bakgrunden att de skäl M.Å har åberopat inte är godtagbara. Hennes ansökan ska därför lämnas utan bifall.

ANVISNING FÖR ÖVERKLAGANDE, se bilaga 1

Det får anses vara av vikt för ledning av rättstillämpningen att ärendet kan prövas av Svea hovrätt. Hyresnämnden tillåter därför med stöd av 12 kap. 70 § tredje stycket jordabalken att beslutet överklagas till Svea hovrätt. Överklagande, ställt till Svea hovrätt, ska ha inkommit till hyresnämnden senast den **8 oktober 2020**.

Matz Mårtensson

I avgörandet har hyresrådet Matz Mårtensson samt ledamöterna David Wallman och Maria Ilves deltagit. Beslutet är enhälligt.



Hur man överklagar

Beslut i Hyresnämnden eller Arrendenämnden

Vill du att beslutet ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till nämnden inom 3 veckor från beslutsdatum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i beslutet.

Så här gör du

1. Skriv nämndens namn och ärendenummer.
2. Förklara varför du tycker att beslutet ska ändras och vilken ändring du vill ha.
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i ärendet.
4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.

Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var du kan nås: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till nämnden. Du hittar adressen i beslutet.

Vad händer sedan?

Nämnden kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent kommer nämnden att avvisa det, vilket innebär att det överklagade beslutet gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar nämnden överklagandet och alla handlingar i ärendet vidare till hovrätten.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning kan även hovrätten skicka brev på detta sätt.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med nämnden om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i beslutet.

Mer information finns på:

<https://www.domstol.se/hyra-arrende>