



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020113

BESLUT
2021-05-31
Stockholm

Mål nr
ÖH 10840-20

Sid 1 (4)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Malmö, beslut 2020-09-18 i ärende nr 2472-20, se bilaga A

PARTER

Klagande

H.K.,

Motpart

HSB Sundsfastigheter AB, 556060-9835
HSB Turning Torso
211 15 Malmö

Ombud: M.R.

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avslår överklagandet.
 2. H.K. medges uppskov med att flytta till den 30 juni 2021. Han är därmed skyldig att flytta den 1 juli 2021.
-

Dok.Id 1650790

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

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

H.K. har yrkat att hovrätten ska avslå HSB Sundsfastigheter AB:s (hyresvärden) talan i hyresnämnden eller i vart fall ge honom uppskov med att flytta åtminstone till det månadsskifte som inträffar tre månader efter hovrättens beslut.

Hyresvärden, som har fått yttra sig över uppskovsyrkandet, har inte medgett något uppskov.

PARTS TALAN

H.K. har vidhållit vad han anförde i hyresnämnden och lagt till i huvudsak följande. Eftersom de som bor i hans lägenhet är inneboende har han inte ansökt om tillstånd för andrahandsuthyrning. Han har inte upplåtit lägenheten till någon annan för självständigt brukande. Hans flickvän betalar hans del av hyran och hon besöker ofta lägenheten för att se efter den i hans ställe. Från och med augusti 2021 kommer han att beviljas permissioner. Om cirka två år kan han beviljas fotboja och han kan kort därefter bli villkorligt frigiven. Han har två barn som kommer att vilja besöka honom vilket inte går utan bostad. Han har således ett stort behov av lägenheten.

UTREDNINGEN

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Utredningen är i huvudsak densamma som i hyresnämnden. H.K. har i hovrätten gett in beslut från Kriminalvården.

HOVRÄTTENS SKÄL

I målet är ostridigt att H.K. har varit frihetsberövad sedan den 29 augusti 2019 och att han i februari 2020 ådömdes ett fängelsestraff om fem år och tio månader. Det är vidare ostridigt att det bor andra personer i provningslägenheten (dvs. den lägenhet som det nu aktuella målet rör). H.K. inställning är att personerna som nu bor i lägenheten bodde där redan innan han frihetsberövades och då var inneboende hos honom, varför de alltjämt ska anses vara det.

Prövningen av om H.K. har upplåtit provningslägenheten till annan för självständigt brukande i enlighet med vad hyresvärden påstått ska göras med utgångspunkt i bestämmelserna i 12 kap. 39 § jordabalken. Paragrafen ska tillämpas i den lydelse som gällde fram till den 1 oktober 2019 eftersom här aktuell vidareupplåtelse kommit att innefatta självständigt brukande före den 1 oktober 2019 (jfr övergångsbestämmelserna punkten 4).

Av 12 kap. 39 § jordabalken i här aktuell lydelse följer att en hyresgäst inte utan hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd får hyra ut eller på annat sätt upplåta lägenheten till annan för självständigt brukande. I praxis har ett brukande ansetts vara självständigt när det har skett utan förstahandshyresgästens kontroll (se bl.a. RH 2012:2). Detta hindrar dock inte att en hyresgäst har rätt att under en kortare period låna ut lägenheten till gäster utan att behöva hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd (se Skorup & Underskog, Hyreslagarna, Juno, digital version 12, kommentaren till 12 kap. 39 § jordabalken). Inte heller krävs det hyresvärdens tillstånd när en hyresgäst som har en inneboende lämnar lägenheten under en kortare period, t.ex. under en sedvanlig semester.

I målet är det ostridigt att H.K. inte har vistats i lägenheten sedan den 29 augusti 2019, när han frihetsberövades. Han har alltså i praktiken varit förhindrad att utöva någon kontroll över nyttjandet av provningslägenheten under mer än ett och ett halvt års tid. Att H.K. flickvän besöker lägenheten för att se efter den i hans ställe förändrar inte den bedömningen. Hovrätten bedömer att de personer som bott i lägenheten efter den 29 augusti 2019 har brukat lägenheten självständigt. Med hänsyn till att frihetsberövandet inte varit endast kortvarigt har det, enligt hovrätten, varit fråga om en upplåtelse som krävt hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd. Andrahandsupplåtelsen har fortsatt även efter hyresvärdens rättelseanmaning och uppsägning. Som hyresnämnden funnit har H.K. genom sitt agerande åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas. Överklagandet ska därför avslås. Vid denna bedömning saknas skäl att ta ställning till vad hyresvärden anfört om att H.K. saknar behov av lägenheten.

Hovrätten finner att det är skäligt att medge H.K. en månads uppskov med avflyttning.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Ulrika Beergrehn och Lina Forzelius samt tf. hovrättsassessorn Antonia Gergova, referent.



HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I MALMÖ

PROTOKOLL
2020-09-09
BESLUT
2020-09-18

Aktbilaga 8

| | |
|-----------|---------|
| Ärende nr | Rotel 4 |
| 2472-20 | |

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Paula Lundberg (ordförande)
Mats Andersson och Siv Jonsson

Protokollförare

Anita Malterius

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

X

Sökande

HSB Sundsfastigheter AB, 556060-9835
HSB Turning Torso
211 15 Malmö
Närvarande genom ombud

Ombud: M.R.

Motpart

H.K.,
Närvarande per telefon

Övriga närvarande:

K.S., förvaltare HSB

Saken

Förlängning av hyresavtal

M.R. yrkar enligt ansökan, aktbilaga 1.

Dok.Id 101141

Postadress
Box 4287
203 14 Malmö

Besöksadress
Hovrättstorget 1

Telefon
040-35 34 00
E-post: hyresnamndenimalmo@dom.se
www.domstol.se/hyres--och-
arrendenamnden-i-malmo/

Telefax

-

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:00

H.K. bestrider yrkandena.

M.R. anför grunder enligt ansökan, aktbilaga 1, samt tillägger: Det bor andra personer än H.K. i provningslägenheten. Personen som bor i provningslägenheten har uppgivit att den bor ensam i lägenheten. Den 19 mars 2020 skickade hyresvärden en rättelseanmaning till H.K.. Grannar har uppgift att de inte sett H.K. på länge. Det flyttar in och ut andra personer i lägenheten. H.K. är dömd till ett längre fängelsestraff. När hyresvärden fick vetskap om detta sa man upp H.K. hyreskontrakt. Hyresvärden har inte gett sitt samtycke till andrahandsupplåtelse av provningslägenheten. H.K. har inte heller ansökt om tillstånd hos hyresnämnden. H.K. har inte vidtagit rättelse efter rättelseanmaningen. H.K. saknar behov av lägenheten. Hyresvärdens önskar få tillgång till lägenheten för att hyra ut den till bostadsökande. H.K. saknar behov av provningslägenheten. H.K. har åsidosatt sina skyldigheter som hyresgäst. Det kan inte anses strida mot god sed i hyresförhållandet att hyresavtalet upphör.

H.K. anför: Han vitsordar att han är dömd till fängelse. Just nu är H.K. inte i provningslägenheten, utan på anstalt. Den 29 augusti 2019 blev han frihetsberövad. Han blev dömd ca 8-9 månader därefter. Det bor andra i provningslägenheten. De är inneboende hos H.K.. Dessa personer har bott i lägenheten innan H.K. blev frihetsberövad. Personerna har bara fortsatt bo kvar. Någon måste betala hyran för lägenheten. H.K. har inte hyrt ut lägenheten i andra hand. H.K. har inte frågat hyresvärden då han har rätt att ha inneboende i lägenheten. Provningslägenheten har H.K. hyrt i sju år. Hyran har betalats hela tiden. H.K. har ett förstahandskontrakt. Ibland har H.K. åkt till Afrika. Han har rätt att åka till sitt hemland i tre månader. H.K. har sin adress i provningslägenheten. H.K. har endast två år kvar av sitt straff och måste ha provningslägenheten; även om det är verkställt först i juli 2023 kommer han inte att verkställa hela straffet i Karlskoga.

M.R. anför: Från den 29 augusti 2019 fram tills idag har inte H.K. bott i prövningslägenheten. H.K. dom är på 5 år och 10 månader.

Parterna slutför sin talan.

Parterna underrättas om att beslut kommer att meddelas fredagen den 18 september 2020 kl. 11.00 genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli.

Vid enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

BESLUT

att meddelas den 18 september 2020

1. Hyresavtalet mellan HSB Sundsfastigheter AB och H.K. har upphört den 31 juli 2020.
2. H.K. ska genast avflytta från lägenhet nr 1003 med adress X
3. För den tid som H.K. haft rätt att bo kvar i lägenheten efter det att hyresavtalet har upphört, ska de hyresvillkor, med undantag för villkor uppsägnings- och hyrestid, som gällde omedelbart före den 1 augusti 2020 tillämpas.

Parternas talan

Hyresvärden har yrkat att hyresavtalet ska anses ha upphört att gälla vid tidpunkt till vilken uppsägning har skett och att hyresgästen ska åläggas att avflytta från lägenheten.

H.K. har bestritt ansökan.

Hyresvärden har åberopat dels att hyresgästen har åsidosatt sina skyldigheter i så hög grad att avtalet ska upphöra, dels att hyresgästen saknar behov av lägenheten.

Hyresvärden har som grund för ansökan anfört huvudsakligen följande. Hyresgästen har hyrt ut lägenheten på X i andra hand till annan för självständigt brukande utan medgivande av vare sig hyresvärd eller hyresnämnd. Hyresvärden fick i början av år 2020 indikationer på att hyresgästen inte bodde i prövningslägenheten utan att det i stället bodde andra personer i denna. Hyresgästen tillställdes den 19 mars 2020 en rättelseanmaning i vilken han informerades om att kontraktet kan komma att sägas upp om lägenheten inte tas i besittning. – Hyresvärden har fått kännedom om att hyresgästen i februari 2020 dömts för grov narkotikasmuggling till fängelse 5 år 10 månader.

Hyresgästen har genmält. Det stämmer att det bor andra i lägenheten. Det bodde andra där innan han blev frihetsberövad den 29 augusti 2019. De är inneboende hos honom. Domen kom i februari 2020. Han har inte tillfrågat hyresvärden. Han har i princip bara två år kvar på straffet.

Hyresnämndens bedömning

En hyresgäst får enligt 12 kap. 39 § jordabalken inte utan hyresvärdens samtycke upplåta lägenheten i andra hand till annan för självständigt brukande.

Hyresgästen har beskrivit att det bodde andra i lägenheten innan han blev frihetsberövad och att det bor andra i lägenheten nu. Eftersom han blev frihetsberövad den 29 augusti 2019, och uppenbart varit frihetsberövad sedan dess, nu i anstalt, kan den omständigheten att andra bor i hans lägenhet inte ses som annat än att de har en självständig rätt att nyttja lägenheten. Fråga är därför om upplåtelse i andra hand och eftersom tillstånd inte finns är upplåtelsen otillåten.

Med hänsyn till den tid som den otillåtna upplåtelsen i andra hand förelegat och eftersom den alltjämt föreligger, utgör den otillåtna upplåtelsen i andra hand en

misskötsamhet som är av allvarlig art och H.K. har därigenom åsidosatt sina skyldigheter i så hög grad att hyresavtalet inte skäligen bör förlängas.

Upphörstalan ska alltså bifallas. Vid angiven utgång ska även yrkandet om avflyttning bifallas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga

Överklagandeskrift ställs till Svea hovrätt men ges in till hyresnämnden senast den 9 oktober 2020.

Protokollförare

Protokollet uppvisat den