



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 02  
Rotel 020113

**BESLUT**  
2021-11-01  
Stockholm

Mål nr  
ÖH 1920-21

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Malmö, beslut 2021-01-29 i ärende nr 3039-20, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

M.C

### Motpart

MKB Fastighets Aktiebolag, 556049-1432  
Box 50405  
202 14 Malmö

Ombud: Jur.kand. L-G.L.  
Samma adress

## SAKEN

Förlängning av hyresavtal

---

## HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avslår M.C.:s begäran om tilläggsförhör med sig själv.
  2. Hovrätten avslår M.C.:s begäran om muntlig förhandling.
  3. Hovrätten avslår överklagandet.
  4. M.C. ges uppskov med att flytta till den 28 februari 2022. M.C. är skyldig att flytta den 1 mars 2022. Hovrättens beslut den 22 februari 2021 om inhibition ska därvid inte längre gälla.
- 

Dok.Id 1747660

**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

M.C. har yrkat att hovrätten ska avslå MKB Fastighets Aktiebolags (hyresvärden) talan i hyresnämnden. För det fall att hyresavtalet skulle upphöra har hon yrkat uppskov med att flytta till månadsskiftet närmast efter tre månader från hovrättens beslut. M.C. har begärt att hovrätten ska hålla muntlig förhandling.

Hyresvärden har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras men har medgett det begärda uppskovet.

### PARTERNAS TALAN

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

*M.C.*

Hon har inte undertecknat det av hyresvärden åberopade hyresavtalet mellan henne och de påstådda andrahandshyresgästerna. Den digitala underskriften är inte giltig och saknar krav på att den som signerar avtalet identifierar sig. Avtalet är signerat med ett digitalt fingeravtryck som inte har validerats och den kopia av avtalet som givits in av hyresvärden är i dåligt skick. A.W. har ett personligt agg mot henne och har bl.a. olovligen berett sig tillträde till hennes arbetsmejl. A.W. är därför inte trovärdig. Hon bor i lägenheten med sin minderåriga dotter.

*Hyresvärden*

Melis Celasin var försenad även med betalningen av hyran för juni 2021.

### UTREDNINGEN

Hovrätten har tagit del av utredningen från hyresnämnden, däribland ljud- och bildupptagningarna från förhören med M.C., A.W. och A. H.. I hovrätten har viss ny skriftlig bevisning åberopats. Därutöver har M.C. åberopat en ljudinspelning. M.C. har även åberopat tilläggsförhör med

sig själv. Som skäl för att det ska tillåtas har hon anfört att hyresnämnden har ifrågasatt de av henne åberopade flygbiljetterna på ett sätt som hon inte fått förklara.

## HOVRÄTTENS SKÄL

### *Tilläggsförhör och muntlig förhandling*

Om ett muntligt bevis kan läggas fram i hovrätten genom uppspelning av den ljud- och bildupptagning som gjorts vid förhöret i hyresnämnden, får beviset tas upp på nytt i hovrätten bara om ytterligare frågor behöver ställas (6 b § lagen, 1994:831, om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt).

Av hyresnämndens ljud- och bildupptagning av förhöret med M.C. framgår att hon besvarade ett flertal frågor om de aktuella flygbiljetterna. Det finns därför inte skäl att hålla tilläggsförhör. M.C. begäran därom ska således avslås.

Eftersom hovrätten inte ska ta upp någon muntlig bevisning, och då det inte heller i övrigt finns skäl för det, ska M.C.:s begäran om muntlig förhandling avslås.

### *Har hyresrätten förverkats?*

Hyresvärden sade upp hyresavtalet den 31 augusti 2020 och angav som skäl för uppsägningen att det uppkommit en hyresskuld på grund av att hyran för juli och augusti 2020 inte hade betalats. I sin ansökan till hyresnämnden den 18 september 2020 åberopade hyresvärden dock inte att hyresrätten förverkats på grund av dröjsmålet med hyran. I stället åberopade hyresvärden att hyresavtalet skulle upphöra på grund av att hyresrätten förverkats med hänsyn till att M.C. upplåtit provningslägenheten (dvs. den lägenhet som det aktuella målet rör) i andra hand utan tillstånd. I andra hand åberopades som grund för talan att M.C. i olika hänseenden hade åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte borde förlängas.

Bestämmelserna om förverkande av hyresrätten bygger på att uppsägningen sker med anledning av just det förhållande som föranleder förverkande. När hyresvärden hänskjuter tvisten till hyresnämnden bör det inte vara möjligt att åberopa en annan

förverkandegrund än den som uppsägningen avsåg. Hyresavtalet ska därför inte upphöra på den grunden att hyresrätten förverkats (jfr RH 2019:5).

*Ska hyresavtalet upphöra?*

Hovrätten prövar därefter om M.C.:s hyresavtal ska upphöra på grund av att hon – genom att olovligen hyra ut provningslägenheten i andra hand för självständigt brukande – har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas (12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken).

Det är ostridigt att D.D. och Y.A.D. bodde i provningslägenheten från den 1 november 2019 till augusti 2020. Parterna är emellertid oense om lägenheten var upplåten till dem i andra hand för självständigt brukande eller om de var inneboende hos M.C..

A.W., som arbetar som särskild utredare av oriktiga hyresförhållanden, har på ett trovärdigt och tillförlitligt sätt redogjort för de kontakter han hade med D.D. och Y.A.D. i samband med att han besökte provningslägenheten den 5 maj och den 11 juni 2020. Genom hans uppgifter är det klarlagt att det var D.D. och Y.A.D. som öppnade dörren vid besöket den 5 maj och att de då, på engelska, förklarade att de bodde själva i provningslägenheten, att de hyrde den i andra hand och att de betalade ca 14 000 kr i hyra. Genom A.W.:s uppgifter är det även klarlagt att han efter detta besök fick en kopia av hyresavtalet från D.D. och Y.A.D. och att han blev kontaktad av företrädare för bolaget Be Resident AB, som bl.a. uppgav att det var bolaget som hade förmedlat den aktuella andrahandsupplåtelsen. Att Be Resident AB kontaktade A.W. framgår även av ett e-postmeddelande från bolaget som hyresvärden åberopat.

Det som D.D. och Y.A.D. berättade om villkoren för upplåtelsen överensstämmer med det hyresavtal som de skickade till A.W.. Avtalet, som är avfattat på engelska och på en mall som tillhandahållits av Be Resident AB, har undertecknats genom s.k. avancerade elektroniska underskrifter. Det har inte framkommit någon omständighet som ger stöd för M.C.:s påstående om att

hennes underskrift tillkommit genom att någon annan har registrerat underskriften och använt den för att förfalska hyresavtalet (jfr NJA 2017 s. 1105).

Enligt hovrätten talar hyresavtalet, A.W.:s uppgifter och e-postmeddelandet från Be Resident AB, mycket starkt för att M.C. upplåtit provningslägenheten till D.D. och Y.A.D. i andra hand för självständigt brukande. I motsatt riktning talar framförallt M.C. och A. H.:s uppgifter samt det inneboendeavtal som M.C. har gett in.

M.C. har berättat att hon och hennes dotter bodde i provningslägenheten samtidigt som D.D. och Y.A.D. men att de under en semesterresa till Costa Rica i början av 2020 blev fast där en längre tid på grund av pandemin. Hennes svar på frågor om D.D. har emellertid varit mycket allmänt hållna och hon har inte berättat någonting om Y.A.D., vars förnamn hon haft svårt att minnas. Enligt hovrätten är detta svårt att förena med uppgiften om att de alla bodde tillsammans och bl.a. delade kök och badrum. Hovrätten finner därför att M.C.:s uppgifter i denna del har ett mycket lågt bevisvärde.

A.H. har visserligen bekräftat M.C.:s uppgift om att hon och deras gemensamma dotter bodde i provningslägenheten, och bl.a. berättat att han besökte dottern i provningslägenheten fem till sex dagar i veckan. Med hänsyn till att A.H. inte ens har kunnat svara på om hans dotter går på förskola eller vilka andra som bodde i lägenheten anser hovrätten dock att det finns starka skäl att ifrågasätta A.H.:s trovärdighet. Hovrätten fäster därför ingen vikt vid hans uppgifter.

När det gäller inneboendeavtalet finns det en handskriven signatur på den plats i avtalet som är avsedd för D.D.:s underskrift. Signaturen avviker emellertid kraftigt från underskriften i det hyresavtal som D.D.:s själv överlämnade till A.W..

Inneboendeavtalet är dessutom avfattat på svenska, trots att A.W. förklarat att D.D. och Y.A.D. endast pratade engelska med honom. Till skillnad från det avtal som hyresvärden har presenterat härrör inneboendeavtalet inte heller från Be Resident AB, som förklarat att bolaget

förmedlade den aktuella upplåtelsen. Det är dessutom klarlagt att D.D. inte ville kännas vid inneboendeavtalet och att han blev upprörd när A.W. visade det för honom. Mot bakgrund av dessa omständigheter kan avtalets äkthet med fog ifrågasättas, och det saknar enligt hovrätten bevisvärde.

Vid en sammantagen bedömning finner hovrätten att hyresvärden har styrkt att M.C. olovligen upplåtit provningslägenheten i andra hand för självständigt brukande från den 1 november 2019 till augusti 2020. Redan med hänsyn till upplåtelsens längd innebär agerandet att M.C. har åsidosatt sina skyldigheter i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas. Hovrätten har vid sin bedömning beaktat att hon bor tillsammans med sin dotter. Hovrätten anser alltså att hyresavtalets upphörande står i rimlig proportion till det åsidosättande som M.C. gjort sig skyldig till (jfr RH 2021:1). Överklagandet ska därför avslås. Det finns vid dessa förhållanden inte någon anledning att pröva de övriga omständigheter som hyresvärden har åberopat till stöd för att hyresavtalet ska upphöra.

Eftersom hyresvärden har medgett det ska M.C. ges tre månaders uppskov med att flytta. Hovrättens tidigare beslut om inhibition ska inte längre gälla.

---

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Lina Forzelius, f.d. hovrättsrådet Måns Edling, och tf. hovrättsassessorn Viktor Kamlin, referent.



HYRES- OCH ARRENDE-  
NÄMNDEN I MALMÖ

**PROTOKOLL med  
BESLUT**  
2021-01-29

Aktbilaga 28  
Ärende nr  
3039-20

Rotel 4

### **Nämnden**

Hyresrådet Paula Lundberg, ordförande  
Övriga ledamöter: Mats Andersson och Siv Jonsson

### **Protokollförare**

ordföranden

### **Plats för handläggningen**

Nämndens kansli

### **Fastighet/Adress**

Hjärpen 14, Möllevångsgatan 36, Malmö

### **PARTER**

#### **Sökande**

MKB Fastighets AB, 556049-1432  
Box 50405  
202 14 Malmö

Ombud: Lars-Gunnar Larsson  
MKB Fastighets AB  
Box 50 405  
202 14 Malmö

#### **Motpart**

M.C.

Ombud: J.H.  
Hyresgästföreningen Södra  
Skåne Box 17203  
200 10 Malmö

#### **Saken**

Förlängning av hyresavtal

Sedan nämnden uppmärksammat att MKB Fastighets AB:s inställning till yrkat uppskov inte antecknats har MKB Fastighets AB angett att yrkat uppskov bestrids.

Dok.Id 104017

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 4287 203 14 Malmö	Hovrättstorget 1	040-35 34 00 <b>E-post:</b> hyresnamndenimalmo@dom.se www.domstol.se/hyres--och- arrendenamnden-i-malmo/	-	måndag – fredag 08:00–16:00

Vid fortsatt överläggning fattar hyresnämnden följande

### **BESLUT**

1. Hyresavtalet mellan MKB Fastighets AB och M.C. har upphört den 30 november 2020.
2. Yrkat uppskov avslås.
3. M.C. åläggs att genast avflytta från lägenheten nr 1302 med adress Gatan XX i Malmö. Beslutet om avflyttning får verkställas utan hinder av att beslutet inte vunnit laga kraft.
4. För den tid som M.C. har eller har haft rätt att bo kvar i lägenheten efter det att hyresavtalet har upphört, ska de hyresvillkor, utom villkor om hyrestid och uppsägningstid, som gällde omedelbart före den 1 december 2020 tillämpas.

#### *Yrkanden i nämnden*

MKB Fastighets AB (nedan hyresvärden eller MKB) har yrkat att hyresavtalet ska anses ha upphört den 30 november 2020, att M.C. ska åläggas att avflytta från provningslägenheten och att beslutet om avflyttning ska få verkställas utan hinder av att beslutet inte vunnit laga kraft.

M.C. har bestritt yrkandena och i sin tur yrkat uppskov med avflyttningen i tre månader från det månadsskifte som infaller närmast efter hyresnämndens beslut.

MKB bestritt yrkat uppskov.

#### *Utredningen*

MKB har till stöd för yrkandena anfört huvudsakligen följande. I första hand görs gällande att hyresrätten är förverkad på grund av att lägenheten uthyrts olovligen i andra hand. Alternativt har hyresgästen åsidosatt sina skyldigheter i sådan grad att



avtalet skäligen inte ska förlängas. – MKB har den 11 juni 2020 påträffat okänd person i lägenheten. Denne har bekräftat att hyresgästen inte bor i lägenheten utan att man hyr i andra hand för självständigt brukande, vilket man gjort sedan november 2019. Personen gav MKB en kopia av andrahandsavtalet. Avtalet gäller från den 1 november 2019. Hyresbeloppet i andrahandsavtalet överstiger det belopp som M.C. själv betalar i hyra. Hyran för provningslägenheten är 9 386 kr per månad. Hyresförhållandet med D.D. och Y.A.D. har avslutats. En ny person, I.R., är folkbokförd i lägenheten sedan den 28 oktober 2020. - Hyresgästen har haft en hyresskuld avseende månaderna juli – september 2020. Hyresskulden är i dag betalad.

M.C. har som grund för bestridandet anfört följande. Hon har inte hyrt ut provningslägenheten i andra hand. Hon har haft två inneboende sedan den 1 november 2019. Hon har ett inneboendeavtal med dem. Hon har bott tillsammans med sin dotter och två inneboende i lägenheten. Provningslägenheten är en stor trerumslägenhet med öppen planlösning. Hon sov med sin dotter i det mindre sovrummet och de inneboende sov i det större sovrummet. Hyran var 4 500 kr per månad för dem, men när hon var fast i Costa Rica fick de betala även för el och bredband. Beloppet de då betalade var 6 000 kr per månad. Hon var vid den tidpunkten sjukskriven. Hon kan inte förklara hur hennes digitala signatur kan finnas på det hyreskontrakt som MKB åberopat. – Hon reste med sin dotter till Costa Rica på semester den 22 januari 2020. Hon hade köpt enkelbiljett. Det går både snabbare och är billigare att köpa returbiljett hem när hon är i Costa Rica. De skulle bara vara borta i tre veckor. Hon hade en returbiljett till Sverige den 17 februari 2020, men flyget blev inställt och de blev fast i Costa Rica fram till september 2020. Costa Rica stängde ner sin flygplats i mars 2020. Hon fick betala för sitt boende både i Costa Rica och i Sverige. Hon har haft kontakt med sin hyresvärd om sin situation. – Hon var själv nöjd med den internetuppkoppling som fanns i provningslägenheten. Y.A.D. har kontaktat MKB den 14 januari 2020 angående internet. M.C. var då hos sin mamma

i H-stad. – I.R. är en vän till hennes lillebror. Han bor tillfälligt hos henne tills han får annat boende.

*Bevisning*

Förhör under sanningsförsäkran har hållits med M.C.. Vittnesförhör har hållits med A.W. och A.H., pappa till M.C.:s dotter.

M.C. har huvudsakligen uppgett följande. D.D. och Y.A.D. hann inte bo som inneboende så länge. De bodde i det stora sovrummet. Lägenheten känns stor. M.C. var sjukskriven då. De var överens om att hyran var halva hennes hyra, 4 500 kr. När hon blev kvar i Costa Rica tillkom kostnad för el och bredband. – Hon har inte undertecknat det avtal som MKB har åberopat. – Tanken var att hon skulle vara i Costa Rica tre veckor. Hon fick inte panik när hennes flyg ställdes hon, hon tänkte att hon hittar väl ett annat flyg. Hon fick besvär där, hon gick till vårdcentral och hon blev opererad. Hon var sjukskriven även när hon reste. Hon fick åka utomlands trots sjukskrivningen. – Hon vet inte när D.D. och Y.A.D. flyttade ut. De betalade hyra till och med april. M.C. kom hem i mitten av september 2020. – Pengarna för hyran sattes in på hennes konto. Hon har inte åberopat kontoutdraget, eftersom det står angivet ”Lön 6 000”; hon vet inte varför hyresgästerna skrivit lön istället för hyra. – Det var Y.A.D. som kontaktade MKB angående bredbandet, eftersom det var hon som skulle vara hemma och ta emot hantverkare.

A.W. har vittnat om huvudsakligen följande. Han gjorde hembesök på M-gatan den 5 maj och mötte D.D. och Y.A.D.. De sa att de bor där, de hyrde i andra hand och betalade ca 14 000 kr per månad. De talade engelska. A.W. sade till dem att de betalade för mycket och att det inte finns någon andrahandsansökan. De stod i hallen. De sade att de disponerade hela lägenheten, de hyrde hela. – Han har fått avtalet. Det var ett förmedlingsorgan som hade hjälpt till, Be Resident AB.  
Förmedlingsorganet







Även om hyresgästen saknar giltig ursäkt, ska hyresrätten inte förverkas om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. Fråga har bland annat varit om en lång upplåtelse. Det som ligger hyresgästen till last kan inte anses ringa.

#### Upphörstalan

Hyresrätten är förverkad och upphörstalan ska bifallas.

#### Avflyttningsåläggande

Skäl finns att bifalla även yrkandet om avflyttning.

Eftersom hyresrätten är förverkad och hyresvärden bestritt yrkat uppskov, kan yrkandet om uppskov inte bifallas.

Hyresvärden har vidare yrkat att beslutet om att ålägga hyresgästen att avflytta får verkställas även om det inte vunnit laga kraft. Hyresnämnden får, om avtalet upphör på den grunden att hyresrätten är förverkad, hyresvärden yrkar det och det finns skäl till det, besluta att åläggandet för hyresgästen att flytta får verkställas även om beslutet inte vunnit laga kraft. Skäl finns att bifalla yrkandet.

#### **HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga A

Överklagandeskrift ställs till Svea hovrätt men ges in till hyresnämnden senast den 19 februari 2021.

Paula Lundberg

I avgörandet har deltagit Paula Lundberg, Mats Andersson och Siv Jonsson.  
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>