



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020105

BESLUT
2021-08-30
Stockholm

Mål nr
ÖH 5978-21

Sid 1 (4)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2021-04-21 i ärende nr 2247-21, se bilaga A

PARTER

Klagande

M.M,

Ombud: Jur.kand. A. H.
Hyresgästföreningen Region Stockholm
Box 10117
121 28 Stockholm-Globen

Motpart

Stena Fastigheter Stockholm Aktiebolag, 556089-5889
Box 16144
103 23 Stockholm

Ombud: Advokaten S.J.

SAKEN

Lägenhetsbyte

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet.

Dok.Id 1724451

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.M har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden.

Stena Fastigheter Stockholm Aktiebolag (hyresvärden) har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras.

PARTERNAS TALAN

Parterna har vidhållit och utvecklat vad de anförde i hyresnämnden.

M.M har därutöver lagt till bl.a. följande. Hon har nu genomgått en föräldrautbildning för internationell adoption och informerats om att det i hennes situation är lämpligt med adoption från Serbien. Det innebär att en adoption kan genomföras inom 1–4 månader från det att hon godkänts för adoption.

HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Utredningen är i huvudsak densamma som i hyresnämnden. Viss ny skriftlig bevisning har åberopats.

Rättsliga utgångspunkter

Enligt 12 kap. 32 § jordabalken får en hyresgäst som huvudregel inte överlåta sin hyresrätt utan hyresvärdens samtycke. Reglerna om byte i 12 kap. 35 § jordabalken innebär ett undantag från denna huvudregel. Enligt sist nämnda bestämmelse kan en hyresgäst, trots att hyresvärden vägrar samtycke, få överlåta sin hyresrätt för att genom byte erhålla annan bostad om hyresnämnden lämnar tillstånd till det. Tillstånd ska lämnas om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och om det kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden.

Bytesrätten infördes i slutet på 1960-talet som en förlängning av besittningsskyddet och för att öka rörligheten på marknader med bostadsbrist. Med besittningsskydd avses

alltså inte bara trygghet i besittningen av det egna hemmet utan också att hyresgästens fortsatta behov av bostad för sig och sin familj ska tryggas. Någon oinskränkt bytesrätt föreligger dock inte. Bytesregelns utformning ger uttryck för den avvägning mellan hyresgästens och hyresvärdens intressen som ska ske vid prövningen av en bytesansökan. (Se prop. 1968:91, Bihang A, s. 192 f. och 220 f. samt prop. 2018/2019:107 s. 24.)

Som exempel på vad som kan utgöra beaktansvärda skäl för ett byte nämns i förarbetena bl.a. förändrade familjeförhållanden. Det kan vara fråga om att familjen växer eller att ett barn lämnat hemmet. Som ett annat exempel anges möjligheten för hyresgästen att få en väsentligt förbättrad boendestandard. (Se SOU 1966:14 s. 359 f. samt prop. 1968:91, Bihang A, s. 220 f. och prop. 2018/19:107 s. 24). Det är hyresgästen som har bevisbördan för att det föreligger sådana omständigheter som gör att det finns tillräckliga skäl för bytet (se prop. 2018/19:107 s. 26).

Hovrättens bedömning

Den fråga hovrätten har att ta ställning till i målet är om M.M har visat att det föreligger sådana omständigheter att hon har beaktansvärda skäl för att byta prövningslägenheten mot byteslägenheten. De skäl som M.M har anfört till stöd för sin bytesansökan är att hon har för avsikt att adoptera ett barn, att hennes tioåriga son behöver ett större rum, att hon numera arbetar hemifrån samt att ett godkännande i adoptionsärendet är beroende av att hon får en större lägenhet.

Av utredningen framgår att M.M sedan hyresnämndens beslut har genomgått en föräldrautbildning för internationell adoption. Det finns inte någon anledning att ifrågasätta seriositeten i M.M.s adoptionsplaner. Vad som framkommit om adoptionen kan för närvarande dock inte anses vara tillräckligt konkretiserat för att utgöra beaktansvärda skäl för byte på grund av ändrade familjeförhållanden.

Av ingivna planritningar framgår att byteslägenheten är cirka tio kvadratmeter större än prövningslägenheten och har en något annorlunda planlösning. Det framgår även att

byteslägenheten har två jämnstora sovrum medan ett av sovrummen i prövningslägenheten är mindre än det andra. Även om byteslägenheten skulle ge M.M.s son ett något större sovrum och möjliggöra för en annan möblering kan bytet enligt hovrätten inte anses medföra en väsentligt förbättrad bostadsstandard.

Beaktansvärda skäl för ett byte med hänsyn till skillnaden mellan lägenheterna föreligger alltså inte. Det förhållandet att M.M numera arbetar hemifrån ändrar inte den bedömningen.

Utredningen ger inte underlag för slutsatsen att ett godkännande i adoptionsprocessen är beroende av att M.M får genomföra bytet. Redan av den anledningen kan omständigheten inte utgöra ett beaktansvärt skäl för bytet.

Hovrätten instämmer alltså i hyresnämndens bedömning att det saknas förutsättningar för att bevilja bytesansökan. Överklagandet ska därför 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 och Lina Forzelius, referent, samt f.d. hovrättsrådet Måns Edling.



HYRESNÄMNDEN I
STOCKHOLM

PROTOKOLL
2021-04-07
BESLUT
2021-04-21

Aktbilaga 23
Ärende nr
2247-21

Rotel 4

Nämnden

Hyresrådet Eva Reldén, ordförande
Catarina Johansson Nyman och Liz Grennstam, övriga ledamöter

Protokollförare

Johanna Ståhlberg

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Sökande

M.M

Närvarande personligen och genom ombud

Ombud: A.H.

Hyresgästföreningen Region
Stockholm Box 10117
121 28 Stockholm-Globen

Biträdd av R.S., adress hos ombudet

Motpart

Stena Fastigheter Stockholm AB, 556089-5889
Box 16144
103 23 Stockholm
Närvarande genom ombud

Ombud: Advokat S.J

Saken

Lägenhetsbyte

A.H. ger in fotografi, aktbilaga 22.

Dok.Id 417253

Postadress
Box 67
131 07 Nacka

Besöksadress
Sicklastråket 1,
Nacka

Telefon
08-561 665 00
E-post: hyresnamndenistockholm@dom.se
www.hyresnamnden.se Info om
personuppgiftsbehandling, se hemsidan

Telefax
-

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:00

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas.
M.M hyr sedan den 1 april 2017 en lägenhet om tre rum och kök, ca 64,5 kvm, på .J. M.M har inkommit till hyresnämnden med en ansökan om tillstånd till överlåtelse för lägenhetsbyte.

A.H.: M.M yrkar att hyresnämnden ger henne tillstånd att överlåta hyresrätten till lägenheten till K.S., för att hon genom byte ska erhålla V.H.A.s lägenhet på J. Hon har beaktansvärda skäl för lägenhetsbytet enligt 12 kap. 35 § jordabalken och bytet kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden.

S.J.: Hyresvärden bestridande kvarstår då M.M saknar beaktansvärda skäl för bytet. Det finns ingen invändning mot K.S. i och för sig.

På fråga från ordförande uppger **S.J** att Stena Fastigheter Stockholm AB frånfaller yrkandet om att bytet ska förenas med villkor gällande V.H.A.

A. H.: M.M är i behov av en större lägenhet med en mer ändamålsenlig planlösning, dels eftersom hennes son har blivit äldre, dels då hon planerar tillökning i familjen genom adoption. Hon behöver dessutom mer yta för att underlätta arbetet hemifrån. M.M har bott tillsammans med sin son i deras nuvarande lägenhet sedan 2017. I lägenheten finns två sovrum varav det ena, sonens rum, endast rymmer en säng, se aktbilaga 22. Sonen, som nu är 10 år, har en väldigt begränsad yta samtidigt som hans behov ökar. Han behöver plats för lek, studier och privatliv med sina kompisar. Om M. skulle få tillstånd att genomföra bytet skulle hon istället få två möblerbara sovrum samt ett möblerbart vardagsrum. I den nuvarande bostaden löper köket längs med långsidan medan köket i byteslägenheten ligger på rummets kortsida, se aktbilaga 20. Sedan pandemin startade har M.M arbetat 100 procent hemifrån vilket även kommer att fortsätta efter pandemins slut varför hon behöver ett kontor som tillgodoser hennes behov.

M.M: Det är ungefär 10 kvm skillnad mellan lägenheterna men planlösningen är otroligt annorlunda. Hon har påbörjat processen för adoption och ett kommande steg är att familjerätten ska göra hembesök. Hon vill inte att den bedömningen ska göras på den lägenhet som hon för närvarande bor i eftersom den är för liten för ett till barn. Om hon får avslag efter hembesöket vet hon inte om hon kommer få någon mer chans. Hon vill även tillägga att byteslägenheten ligger i huset mittemot och att de trivs väldigt bra i området.

S.J: M.M bor i en trerumslägenhet tillsammans med sin son och hon var medveten om förutsättningarna när hon ingick hyresavtalet. Det har inte skett någon förändring i hennes livssituation. Hon visste om att sonen skulle växa och bli större. Det är inte ett beaktansvärt skäl att han behöver ett större rum. Vad gäller adoptionsplanerna är de enligt hyresvärden inte så konkreta och nära förestående att de utgör ett beaktansvärt skäl. Det tredje skälet, att hon vill ha en annan planlösning för att underlätta hemarbete, är inte heller ett beaktansvärt skäl. Pandemin är förhoppningsvis tillfällig och oavsett om hon planerar att arbeta hemifrån i framtiden måste det beaktas att det är en bostadslägenhet och inte en lokal hon förhyr.

A. H.: Det är inte så att hon använder lägenheten som en lokal utan hon sitter ensam hemma vid sin dator. Det är fullt möjligt att samhället kommer att förändras på grund av pandemin.

M.M: Hon arbetar i ett företag med ca 30 anställda och eftersom de har märkt att det går så pass bra att arbeta hemifrån kommer de ha mindre lokaler i framtiden. Hon kommer oavsett pandemin att fortsätta jobba hemifrån.

På begäran av henne själv äger förhör under sanningsförsäkran rum med **M.M.** Hon avlägger sanningsförsäkran och erinras om sin sanningsplikt. Förhöret tas upp digitalt med ljud och bild.

Parterna bereds tillfälle att slutföra talan.

Sammanträdet, som pågick kl. 11.45-12.20, förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet kommer att meddelas **onsdagen den 21 april 2021 kl. 14.00** genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli. Parterna begär att beslutet sänds med e-post.

Efter sammanträdet har M.M gett in inbjudan till Skype-möte angående hembesök och föräldrautbildning.

Vid enskild överläggning har hyresnämnden fattat följande

BESLUT, som meddelas den 21 april 2021 kl. 14.00

Begäran om tillstånd till överlåtelse för byte avslås.

Skäl

En hyresgäst får enligt 12 kap. 35 § första stycket jordabalken överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet för att genom byte få en annan bostad, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Tillstånd ska som huvudregel lämnas om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden. Tillstånd ska inte lämnas om det finns anledning att anta att någon som är delaktig i att bytet kommer till stånd begärt, avtalat om eller tagit emot viss ersättning. Om hyresgästen eller den som hyresrätten ska överlåtas till har varit bosatt i sin lägenhet under kortare tid än ett år vid tidpunkten för ansökan om tillstånd, ska tillstånd lämnas endast om det finns synnerliga skäl för bytet.

Yrkande och inställning framgår av protokollet ovan. Tvisten avser om M.M har beaktansvärda skäl för bytet.

I förarbetena till lagstiftningen (SOU 1966:14 s. 359) har som exempel på beaktansvärda skäl angetts att en växande familj behöver större utrymmen, att en

hyresgäst vars barn lämnat hemmet vill skaffa en mindre lägenhet, att väsentligt ändrade ekonomiska förhållanden, t.ex. på grund av sjukdom eller pensionering, leder till att hyresgästen vill minska sina bostadsutgifter eller att hyresgästen genom byte har möjlighet att få en väsentligt förbättrad bostadsstandard.

Hyresnämnden konstaterar att lägenheten och byteslägenheten båda är om tre rum och kök. Planritningar har uppvisats. Båda lägenheterna har två sovrum, som hyresgästen kan välja hur de ska disponeras. Byteslägenheten har visserligen en annan planlösning och har en yta som är strax under tio kvadratmeter större, men hyresnämnden finner, även med hänsyn tagen till att hyresgästen har en son om tio år, att det inte framgår att skillnaden mellan lägenheterna är så stor att hyresgästens bostadsstandard genom bytet skulle förbättras väsentligt. Det som har anförts om arbete i hemmet ändrar inte detta.

M.M har även fört fram en önskan om att utöka familjen. Hon har visat utredning avseende ett inledande steg i en adoptionsprocess och att kontakt tagits i en godkännandeprocess. Hon har under sanningsförsäkran berättat om att det finns möjlighet att redan efter mellan sex och tolv månader från ett godkännande antas för adoption. Mot hyresvärdens bestridande framgår dock inte att en utökning av familjen är konkret och nära förestående på ett sätt som medför att det nu finns beaktansvärda skäl för byte. Detta ändras inte av att M.M på grund av sjukdom tidigare har varit förhindrad att agera avseende adoption eller av det hon anför om behov av annan lägenhet i adoptionsprocessen.

Mot bakgrund av det anförda saknas förutsättningar för tillstånd till överlåtelse, varför begäran ska avslås.

Det får anses vara av vikt för ledning av rättstillämpningen att ett överklagande får prövas av hovrätten, varför överklagande ska tillåtas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga](#)

(Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 12 maj 2021.)

Skiljaktig mening

Från beslutet är ledamoten Liz Grennstam skiljaktig och anför: Mot bakgrund av att byteslägenheten är större samt har två rejäla sovrum och bättre möblerbarhet, finner jag att skillnaden mellan lägenheterna är så stor att bytet skulle medföra en väsentligt förbättrad bostadsstandard. Jag finner också att adoptionen får anses vara tillräckligt konkretiserad och nära förestående för att M.M ska anses ha beaktansvärda skäl för bytet. Eftersom det inte har framförts någon invändning avseende övriga förutsättningar, finner jag därför att tillstånd till överlåtelsen ska ges. Jag är i övrigt ense med majoriteten.

Johanna Ståhlberg

Protokollet justerat 2021-04-20/



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>