



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020105

BESLUT
2021-01-29
Stockholm

Mål nr
ÖH 9885-20

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2020-09-01 i ärende nr 7570-20, se bilaga A

PARTER

Klagande

Wåhlin Fastigheter Aktiefbolag, 556223-3550
Box 1133
171 22 Solna

Ombud: Jur.kand. J.E.
Engströms Sakförarbyrå
Box 566
146 33 Tullinge

Motpart

1. L.H.

2. R.W.

Ombud för 1 och 2: Jur.kand. M.A.
Hyresgästföreningen
Region Stockholm
Box 10117
121 28 Stockholm-Globen

SAKEN

Lägenhetsbyte

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet.

Dok.Id 1646943

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

Wåhlin Fastigheter Aktiefbolag (hyresvärden) har yrkat att hovrätten ska avslå L.H.s och R.W.s talan i hyresnämnden.

L.H. och R.W. har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras.

PARTERNAS TALAN

Parterna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden och i huvudsak lagt till följande.

Hyresvärden: Det är inte givet att hyresgästernas nuvarande inkomst kommer att vara densamma för lång tid framöver, tvärtom. Hyresgästerna har med nuvarande inkomst dessutom goda förutsättningar att tillsammans betala hyran för den lägenhet som de önskar byta (prövningslägenheten). Det bör också noteras att byteskontrahentens månadsinkomst understiger hyresgästernas sammanlagda inkomst. Med hänsyn till att de senast genomförda lagändringarna syftar till en mer restriktiv tillämpning av bytesreglerna kan det inte vara meningen att en hyresgäst ska få byta en lägenhet på grund av ekonomiska faktorer av tillfällig karaktär. Sammanfattningsvis anser hyresvärden att L.H. och R.W. inte har beaktansvärda skäl för bytet.

L.H. och R.W.: Det är oklart hur deras inkomstsituation kommer att se ut framöver. Eftersom smittspridningen med anledning av covid-19 har ökat i Sverige och Folkhälsomyndighetens allmänna råd har skärpts, kan det dock antas att deras förändrade inkomstsituation inte är av övergående art. De har därför beaktansvärda skäl för bytet.

UTREDNINGEN

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

HOVRÄTTENS SKÄL

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. Från och med 1 oktober 2019 gäller att bytet måste avse bostadslägenheter och har hyresgästen eller byteskontrahenten varit bosatt i sin lägenhet under kortare tid än ett år vid tidpunkten för ansökan krävs synnerliga skäl för att bytet ska tillåtas. Efter lagändringen anges också uttryckligen i bestämmelsen att tillstånd inte ska lämnas om det finns anledning att anta att någon som är delaktig i bytet har begärt, avtalat om eller tagit emot särskild ersättning för bytet.

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 nämns i förarbetena bl.a. att en växande familj behöver större utrymmen, att en hyresgäst vars barn lämnat hemmet vill skaffa en mindre lägenhet, att en hyresgäst fått stadigvarande boende på annan ort och att väsentligt ändrade ekonomiska förhållanden, t.ex. på grund av sjukdom eller pensionering, leder till att hyresgästen vill minska sina bostadsutgifter (se SOU 1966:14 s. 359 f. samt prop. 1968:91, Bihang A, s. 220 f. och prop. 2018/19:107 s. 24). Det ska alltså vara fråga om sådana påtagliga fördelar med bytet att det utifrån hyresgästens situation framstår som objektivt sett berättigat att genomföra bytet.

Normalt krävs också att de ändrade förhållandena har uppstått under hyresförhållandet. Att hyresgästen t.ex. vill prioritera annat än boendekostnader godtas därför i princip inte som beaktansvärda skäl. (Jfr Edling, Jordabalk [1970:994] 12 kap. 35 §, Lexino 1 september 2016 [JUNO] och Andersson och Andersson, Lägenhetsbyten och andrahandsuthyrning, Hyresnämndens praxis, 3 uppl. s. 142 f.) 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).

Som exempel på vad som kan utgöra synnerliga skäl för ett byte anges i förarbetena att hyresgästen förlorat arbetet och inte har ekonomisk möjlighet att betala hyran för sitt nuvarande boende (se prop. 2018/19:107 s. 65).

Hovrättens bedömning

Det ankommer på L.H. och R.W. att vid hyresvärdens bestridande visa att deras ekonomiska förhållanden väsentligen har förändrats på ett sådant sätt att de kan anses ha beaktansvärda skäl för att byta sin lägenhet.

Betydelsen av inkomstförändringar i bytessammanhang måste bedömas med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet, bl.a. hur stora förändringarna är, om de är varaktiga eller inte och hur förändringarna påverkar möjligheten för hyresgästen att betala hyran för provningslägenheten.

Det är ostridigt att L.H.s och R.W.s gemensamma nettoinkomst minskat från ca 44 500 kr till ca 34 500 kr per månad med anledning av att de under våren 2020 deltidpermitterades på obestämd tid till följd av covid-19. Minskningen, som utgör nästan en fjärdedel av den totala inkomsten, utgör enligt hovrätten en väsentlig förändring av L.H.s och R.W.s ekonomiska förhållanden.

När det gäller varaktigheten av inkomstminskningen bedömer hovrätten att den, med hänsyn till att pandemin ännu inte har visat några tecken på att avta, kan förväntas bestå åtminstone fram till sommaren 2021. Hur L.H.s och R.W.s ekonomiska situation kommer att förändras därefter är osäkert. Inkomstminskningen

kommer med all sannolikhet inte att vara permanent men den är inte heller klart tidsbegränsad eller relativt snabbt övergående.

Inkomstminskningen påverkar också L.H.s och R.W.s förmåga att betala hyran för provningslägenheten om ca 11 000 kr per månad, även om de inte saknar ekonomisk möjlighet att betala den. Att få byta provningslägenheten mot byteslägenheten, som har en månadshyra om ca 7 000 kr, får i denna situation anses var en påtaglig fördel för dem.

Vid en samlad bedömning anser hovrätten att det objektivt sett framstår som berättigat att L.H. och R.W. får genomföra bytet, och att de alltså har beaktansvärda skäl för bytet. Hyresvärden har inte haft några invändningar mot byteskontrahenten och inte heller i övrigt framfört några skäl för att bytet skulle innebära en påtaglig olägenhet för denne. Mot den bakgrunden ska överklagandet avslås. Vid denna bedömning saknas det skäl för hovrätten att ta ställning till vad L.H. och R.W. i övrigt anfört som skäl för att bytet ska tillåtas.

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.



HYRESNÄMNDEN I
STOCKHOLM

PROTOKOLL
2020-08-18
BESLUT
2020-09-01

Aktbilaga 14

Ärende nr	Rotel 10
7570-20	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Jonas Alberg, ordförande
Magnus Wirne och Mats Clauson, övriga ledamöter

Protokollförare

Gruppjuristen Ishak Kilic

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

E 2, H 19, Sundbyberg

Sökande

1. L.H.
2. R.W.

Båda personligen närvarande och genom ombud

Ombud för båda: M.A.
c/o Hyresgästföreningen Region Stockholm
Box 10117
121 28 Stockholm

Motpart

Wåhlin Fastigheter Aktieföretag, 556223-3550
Box 1133
171 22 Solna
Närvarande genom ombud

Ombud: J.E.
c/o Engströms Sakförarbyrå
Box 566
146 33 Tullinge

Saken

Lägenhetsbyte

Dok.Id 395739

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 67 131 07 Nacka	Sicklastråket 1, Nacka	08-561 665 00 E-post: hyresnamndenistockholm@dom.se www.hyresnamnden.se Info om personuppgiftsbehandling, se hemsidan	-	måndag – fredag 08:00–16:00

Ordföranden går översiktligt igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas. R.W. och L.H. hyr av Wåhlin Fastigheter AB (hyresvärden) en lägenhet om två rum och kök, ca 67 kvm, på H 19 A i Sundbyberg. De har ansökt om tillstånd till lägenhetsbyte.

M.A.: R.W. och L.H. yrkar tillstånd att överlåta hyresrätten på H 19 A till A.Ä. för att genom byte erhålla dennas hyresrätt på H 44 i Stockholm.

J.E.: Hyresvärden motsätter sig ansökan, men har ingen erinran mot A.Ä. som ny hyresgäst i och för sig.

M.A.: R.W. och L.H. arbetar båda inom klädbranschen. Pga. pandemin har de under våren permitterats på deltid på obestämd tid, och de vet inte hur framtiden kommer se ut. Permitteringarna innebär att de båda gått ned i arbetstid, men även att de inte längre får OB-tillägg i samma utsträckning för ex. helgarbete. De hade före pandemin en samlad månadsinkomst om ca 44 500 kr netto men efter permitteringarna har de endast kvar ca 34 500 kr netto. Hyran i Sundbyberg ligger på ca 11 000 kr, medan hyran på Södermalm är ca 7 000 kr. Att A.Ä.s lägenhet på H bara är 25 kvm är för dom inget problem. L arbetar på olika arbetsplatser och för honom spelar reseavstånden ingen roll, men för R som jobbar fast stationerad på Götgatan skulle det bli närmare mellan hemmet och arbetet. Det skulle underlätta på många sätt, bl.a. då de har en gemensam hund, som lättare skulle kunna tas om hand om de bodde på Södermalm.

Ingivna lönespecifikationer genomgås.

J.E.: Omständigheterna ifrågasätts inte, men bytesskäl utgör inte beaktansvärda skäl för byte. Även om den samlade månadsinkomsten gått ned har sökandena fortfarande en tillräcklig inkomst för att klara hyran för lägenheten i

Sundbyberg. Skillnaden i restid med allmänna kommunikationer är tillräckligt stor och motiverar inte byte.

Diskussioner förs.

Sammanträdet, som har pågått kl. 11.40–11.55, förklaras avslutat genom att ordföranden tillkännager att beslut kommer meddelas den 1 september 2020, kl. 14.00, genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli.

Vid enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

BESLUT (att meddelas tisdagen 1 september 2020 kl. 14.00)

Hyresnämnden bifaller ansökan och ger R.W. och L.H. tillstånd att överlåta sin hyresrätt på H 19 A till A.Ä. i syfte att genom byte erhålla dennas hyresrätt på H 44.

Skälen för beslutet

Hyresgäst får överlåta sin hyresrätt för att genom byte få en annan bostadslägenhet om hyresvärden går med på det eller om hyresnämnden lämnar tillstånd. Sådant tillstånd ska lämnas på de villkor som framgår av 12 kap. 35 § jordabalken, bl.a. att hyresgästerna har beaktansvärda skäl för bytet. Som parterna bestämt sin talan är detta den enda fråga som är aktuell i ärendet.

Även om skillnaderna i avstånd mellan lägenheterna är ganska stor i förhållande till R.s arbetsplats på Götgatan är skillnaden i restid inte särskilt stor, med beaktande av allmänna kommunikationer. De tidsvinster det handlar om innefattar inte beaktansvärda skäl för bytet.

Den samlade minskade inkomsten i följd av de pandemirelaterade permitteringarna, ca 10 000 kr/mån netto, är så pass stor att den innefattar beaktansvärda skäl för bytet. Vid

bedömningen bör beaktas att klädbranschen är utsatt och att det framstår som ej osannolikt att det handlar om minskade inkomster inte bara under några månader utan på längre sikt. Genom bytet mildras effekterna då lägenheten på Söder har ca 4 000 kr lägre hyra. Förändringarna i inkomsterna pga. pandemin utgör därför beaktansvärda skäl för bytet, varför ansökan ska bifallas.

Det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att ärendet prövas av hovrätten varför hyresnämnden tillåter att beslutet överklagas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga

Överklagande, ställt till Svea hovrätt, inges till hyresnämnden senast 2020-09-22

Ishak Kilic

Protokollet justerat 2020-08-31/

Skiljaktig mening

Jonas Alberg är skiljaktig och vill avslå ansökan med följande motivering.

Betydelsen av inkomstförändringar i bytessammanhang måste alltid bedömas med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet, bl.a. hur stora förändringarna är och om de är varaktiga eller inte och hur det påverkar möjligheterna att betala hyran för den lägenhet som hyresgästerna vill byta. Minskningen av den samlade inkomsten efter permitteringarna är i sig betydande, men det är svårt att i dagsläget överblicka om det är en temporär förändring eller mer varaktig. Bara en under några månader minskad inkomst utgör i sig inte beaktansvärt skäl för byte. Även efter inkomstminskningarna under våren är sökandenas ekonomi tillräcklig för att klara av hyran i Sundbyberg. Vid samlad bedömning finner jag att inkomstminskningarna i detta fall inte utgör beaktansvärda skäl, i alla fall för närvarande. Överröstad i denna del är jag i övrigt ense med majoriteten.