



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020104

BESLUT
2022-12-06
Stockholm

Mål nr
H 8678-22

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Västerås, beslut 2022-06-16 i ärende nr H 1274-22, se bilaga A

PARTER

Klagande

C.N.

Ombud: Jur.kand. A.H.
Hyresgästföreningen
Box 1134
751 41 Uppsala

Motpart

Bostads AB Mimer, 556019-3384
Box 1170
721 29 Västerås

Ombud: A.J.
Samma adress

SAKEN

Lägenhetsbyte

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet.

Dok.Id 1872149

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

C.N. har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden.

Bostads AB Mimer (hyresvärden) har delgetts föreläggande att svara på överklagandet. Hyresvärden har inte hörts av.

KLAGANDE PARTS TALAN I HOVRÄTTEN

C.N. har vidhållit vad hon anförde i hyresnämnden och i huvudsak lagt till följande.

Bostaden som hon hyr sedan den 1 januari 2021 är ett kedjehus där bostadsytan är fördelad på två plan. Genom att övervåningen enbart nås via en trapp är hon på grund av sin funktionsnedsättning i praktiken förhindrad att nyttja den delen av bostaden. Dels kan hon inte använda något av de tre sovrummen på ovanvåningen utan är i stället hänvisad till att sova på sin vardagsrumssoffa, dels kan hon inte hålla rent på övervåningen i den utsträckning som krävs av en hyresgäst. Försämringen av hennes hälsa skedde efter att hon redan hade flyttat till sin nuvarande bostad och var inget hon kunde förutse när det tidigare lägenhetsbytet gjordes. Hennes hälsa har därefter inte förbättrats utan snarare försämrats ytterligare och hennes läkares rekommendation är att hon helt undviker att gå i trappor.

Hon kan i dagsläget inte beviljas bostadsanpassningsbidrag för installation av en trapphiss eftersom det i princip krävs att hon är rullstolsburen. Hyresvärden planerar också att ROT-renovera fastigheten under år 2026 och har därför inte något intresse av att vidta en sådan omfattande installation. Lägenheten som hon vill byta till är väl anpassad till hennes behov. Den är belägen direkt på markplan och det behövs därför varken hiss eller trappor för att ta sig till bostaden eller att förflytta sig i själva bostaden. Byteslägenheten renoverades så sent som år 2016 och har därför en bättre standard än hennes nuvarande lägenhet. Hon har även möjlighet att välja till installation av tvättmaskin som tillval. Vad gäller den åberopade sänkningen av boendekostnaden så utgörs hennes inkomster av hel sjukersättning och bostadstillägg

för pensionärer. Bytet kommer inte att medföra att hennes bostadstillägg sänks trots lägre en hyra. Därutöver innebär en mindre bostad också mindre boendekostnader generellt, t.ex. lägre elförbrukning. Hon har därtill ömmande personliga skäl för att genomföra bytet eftersom hon har varit utsatt för våld under den tid hennes son bodde i lägenheten. Bytet innebär inte någon påtaglig olägenhet för hyresvärden. Hyresgästen som är aktuell för att flytta in i hennes lägenhet har den ekonomi som krävs för att klara av hyran. Den nu aktuella bytesansökan ingår i en kedja av fyra byten. I byteskedjan har endast hon själv och hyresgästen boende på S 18 nekats tillstånd till bytet. Att denna hyresgäst nekats tillstånd bör dock inte hindra en prövning av C.N.s ansökan.

HOVRÄTTENS SKÄL

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

En hyresgäst får enligt 12 kap. 35 § första stycket jordabalken överlåta sin hyresrätt för att genom byte få en annan bostad, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Tillstånd ska lämnas om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden. Det är bara hyresgästen som söker tillstånd som ska ha beaktansvärda skäl för bytet. Bytespartens skäl är inte intressanta i detta sammanhang. Bytesparten behöver dock på motsvarande sätt ha samtycke från sin hyresvärd eller tillstånd från hyresnämnden, för att bytet ska kunna genomföras. (Se prop. 2018/19:107 s. 24.)

Av utredningen i målet framgår att den i målet aktuella ansökan om lägenhetsbyte ingår i en s.k. byteskedja innefattande fyra lägenheter. Den lägenhet som C.N. vill få tillgång till genom lägenhetsbytet är en lägenhet på S 18. Av C.N.s egna uppgifter framgår att den bytespart som hyr lägenheten på S 18 har fått avslag av hyresvärden på sin ansökan om lägenhetsbyte och att, sedan bytesparten ansökt om tillstånd hos hyresnämnden i Västerås, även nämnden har avslagit ansökan (beslut den 16 juni 2022 i ärende H 1273-22; beslutet fick inte överklagas). Det finns alltså inte någon tillgänglig byteslägenhet för C.N. och

lägenhetsbytet kommer inte att kunna genomföras i enlighet med ansökan. Överklagandet ska därför avslås redan av detta skäl.

Hovrätten erinrar om att C.N. är oförhindrad att på nytt ansöka om tillstånd till lägenhetsbyte.

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 Thomas Edling samt f.d. hovrättsrådet Måns Edling, referent.



**HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I VÄSTERÅS**

PROTOKOLL

2022-06-02

BESLUT

2022-06-16

Aktbilaga 13
Ärende nr H 1274-22
Rotel 3

Nämnden

Hyresrådet Jenny Sigurdsson

Övriga ledamöter: Carina Gustafsson och Magnus Jonsson

Protokollförare

Tingsnotarien Emilie Nygren

Plats för handläggningen

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

S 18, Västerås

PARTER

Sökande

I.C.N.

Personligen närvarande

Motpart

Bostads AB Mimer, 556019-3384

c/o H.S.

Box 1170

721 29 Västerås

Närvarande genom ombud

Ombud:

A.J.

Adress som ovan

Närvarande

Saken

Lägenhetsbyte

Sammanträdet ropas på och närvaron kontrolleras. Det konstateras att det inte föreligger hinder mot sammanträdet.

C.N. yrkar att byte av lägenhet från U 8, 722 43 Västerås, till

S 18, 724 76 Västerås, ska godkännas i enlighet med ansökan.

C.N utvecklar skälen för bytet och hänvisar till *aktbilaga 3* med följande tillägg. Lägenheten hon vill byta till är en trea om 79 kvm. Hon behöver byta till en lägenhet med endast ett våningsplan på grund av försämrad hälsa. Hälsoproblemen kom under förra våren. Hon röntgades i april år 2021 och vid det tillfället hade hon bara bott 4 månader i lägenheten. Hon har nu bott 1,5 år på U och kämpat för att orka bo kvar.

Vad gäller boendekostnaderna uppger hon följande. Hon bor ensam. Det ska ske en ROT-renovering som hon inte har godkänt. Hon har dock inte fått någon godkännandebblankett ännu. Planen är att renoveringen ska ske år 2026. Då kommer hyran höjas kraftigt, det blir en hyreshöjning om ca 35-60%. Lägenheten hon vill byta till är i ett avsevärt bättre skick. Hon behöver en standardhöjning eftersom hennes hälsa kräver det. Hon kan inte städa på övervåningen i nuläget bland annat eftersom det är slitet och svårstädat. Hennes nuvarande hyra är 9 800 kr ungefär, lägenheten hon vill byta till kostar ca 8 900 kr i månaden.

Hon vill flytta till en plats där hon kan bo kvar även om hälsan försämras. Hon vill känna att hon har råd att bo kvar även i framtiden. I dagsläget får hon till exempel be vänner att bära ner hennes tvätt till tvättstugan. Om hon får flytta kan göra tillval för tvättmaskin vilket skulle förenkla hennes liv mycket. Hon har inte ekonomiska möjligheter att sätta in tvättmaskin i sin nuvarande lägenhet.

Bostads AB Mimer bestrider yrkandet.

Bostads AB Mimer utvecklar skälen för bestridandet och uppger i huvudsak följande. C.N. har inte beaktansvärda skäl för byte. Hon fick byta januari 2021 för att kunna bereda sin vuxna son med familj bostad hos sig. Vidare finns en notering från det föregående bytet C.N. genomfört där det framgår att Bostads AB Mimer varit tydliga med att bolaget inte kommer bevilja ytterligare ett

byte. Nästa eventuella möjlighet till byte skulle vara i samband med ROT-renoveringen, då kommer berörda hyresgäster erbjudas möjlighet att byta till en mindre lägenhet för att undvika en hyra som blir för hög efter standardhöjningen.

Om hyresgäster flyttar med korta intervall blir det mycket kostsamt för hyresvärden. Det är fjärde gången som C.N. vill byta och tre byten har redan genomförts. En annan väsentlig anledning är att Bostads AB Mimer får in många ansökningar angående direktbyten. Om byten beviljas slentrianmässigt och för lätt, finns risk att hyresgäster börjar ta betalt för att byta sin lägenhet.

Hyresnämnden efterhör om parterna är intresserade av att föra förlikningssamtal varpå A.J. uppger att sådana förutsättningar för att ingå en förlikning saknas för Bostads AB Mimer.

Parterna får tillfälle att slutföra sin talan.

Övriga anteckningar

Det antecknas att C.N. ger in en journalkopia under sammanträdet, *aktbilaga 13*, till styrkande av vad hon gjort gällande om sitt hälsotillstånd.

Sammanträdet, som pågick kl. 09:30-09:58, förklaras avslutat med besked att beslut kommer att meddelas den 16 juni 2022 klockan 14:00.

Hyresnämnden håller därefter enskild överläggning och fattar följande

BESLUT (att meddelas den 16 juni 2020 klockan 14.00)

Ansökan avslås.

Skäl för beslut

Rättsliga utgångspunkter

Enligt 12 kap. 35 § jordabalken (JB) får hyresgästen överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet för att genom byte få hyresrätten till en annan bostadslägenhet, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Tillstånd ska lämnas om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och om det 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 en sådan ersättning som avses i 12 kap. 65 eller 65 a §§ jordabalken. 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. Ett tillstånd kan förenas med villkor.

Hyresnämndens bedömning

Av utredningen framgår att C.N. sedan den 1 januari 2021 hyr en lägenhet i två plan omfattande fyra rum och kök på 115 kvm. Hyran är ca 9 800 kr per månad. Det byte som C.N. ansökt om är ett av fyra byten i en kedja av byten.

Hyresnämnden har först att ta ställning till om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet. C.N. har gjort gällande att hon fått en förändrad familjesituation innebärande att hon inte längre har behov av en lägenhet i den storlek som den hon har idag. Hon har också gjort gällande att hon av hälsoskäl har behov av en lägenhet i ett plan, eftersom hon har svårt att, och ska undvika att, gå i trappor. C.N. vill också minska sina boendekostnader och skapa långsiktigt goda förutsättningar

för sitt boende. Hon har också gjort gällande att det sökta bytet innebär en standardhöjning, bland annat för att lägenheten är i sådant skick att den är mer lättstädad. Bytet vore därför gynnsamt för hennes nu sviktande hälsa.

C.N. har sammanfattningsvis åberopat en rad skäl, av olika karaktär, till stöd för sin ansökan om att få byta sin lägenhet mot en lägenhet på 79 kvm fördelade på tre rum och kök i ett våningsplan. Vissa av de åberopade skälen såsom högre boendestandard och sänkta boendekostnader synes till viss del stå i motsats till varandra. Det är hyresgästen som har bevisbördan för omständigheter som görs gällande.

Av utredningen har framkommit att det sökta bytet skulle bli det fjärde bytet av lägenheter för C.N.. Det senaste ägde rum i början av 2021. Förändrade familjeförhållanden kan utgöra ett beaktansvärt skäl för byte. Hyresnämnden bedömer dock att åberopade förändrade familjeförhållanden - med beaktande av C.N.s val att byta lägenhet för att låta den vuxne sonen med familj flytta in, avsaknaden av utredning om vilka som faktiskt bor i lägenheten idag och den korta tid som har löpt sedan förra bytet - inte utgör beaktansvärt skäl för bytet.

Hyresnämnden bedömer inte heller att en sänkning av boendekostnaden från 9 800 kr till 8 900 kr är tillräcklig för att utgöra ett beaktansvärt skäl. C.N. står också som ensam hyresgäst i det kontrakt som hon har idag och har inte förmått visa att hennes faktiska ekonomiska förutsättningar för att betala hyran har ändrats i något avseende. En planerad ROT-renovering 2026 ligger alltför långt fram i tiden för att kunna beaktas vid denna prövning.

C.N. har inte med stöd av åberopade journalutdrag förmått styrka att hon av hälsoskäl skulle behöva en högre boendestandard. Det finns för funktionsnedsättningar av olika slag parallella system för hjälpmedel och bostadsanpassningar. Det är inte i ärendet utrett att hennes situation under tiden

sedan januari 2021 förändrats på ett såväl oväntat som varaktigt sätt, i ett sådant avseende som i praxis bedömts utgöra beaktansvärt skäl för byte.

Hyresgästens skäl för bytet väger inte tyngre bara för att de är många till antalet eller för att det tilltänkta bytet ingår som ett led i en längre byteskedja. C.N. saknar, enligt hyresnämndens bedömning, beaktansvärda skäl för det sökta bytet. Anledning saknas därför att gå vidare till en bedömning av huruvida bytet kan äga rum utan påtaglig olägenheten för Bostads AB Mimer. Mot bakgrund av ovanstående bedömningar ska ansökan om byte avslås.

Överklagan

Hyresnämnden anser att det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att ärendet prövas av Svea hovrätt. Hyresnämnden tillåter därför med stöd av 12 kap. 70 § tredje stycket jordabalken, att beslutet överklagas till Svea hovrätt.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga A

Överklagan ska lämnas in till hyresnämnden senast den 7 juli 2022.

Emilie Nygren

Protokoll uppvisat/



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>