



ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2021-06-24 i ärende nr 5610-20, se bilaga A

PARTER

Klagande

Telge Bostäder AB, 556411-0616
Box 633
151 27 Södertälje

Ombud: Fastighets- och bolagsjuristen A.H.
HSB Riksförbund
Box 8310
104 20 Stockholm

Motpart

K.P.

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Med ändring av hyresnämndens beslut bifaller hovrätten Telge Bostäder AB:s talan om att hyresavtalet ska upphöra. Hyresavtalet har därför upphört den 31 mars 2020.

K.P. är skyldig att flytta genast.

2. Hyresvillkoren – utom villkoren om hyres- och uppsägningstider – ska tillämpas så länge K.P. har haft rätt att bo kvar i lägenheten.

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Telge Bostäder AB (hyresvärden) har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden.

K.P. har delgetts överklagandet men har inte avhört.

PARTERNAS TALAN

Hyresvärden har vidhållit det som anfördes i hyresnämnden och har därutöver tillagt bl.a. följande.

Hyresvärden skickade den 28 november 2019 ett brev till K.P. med information om att den pågående upplåtelsen till familjen U var olovlig. K.P. bekräftade mottagandet av brevet den 6 december 2019 och angav att han inte ansåg sig ha gjort fel och inte avsåg att vidta några åtgärder. Hyresvärden sade upp hyresavtalet den 12 december 2019 (rätteligen den 20 december 2019 enligt uppsägningen och försändningsdetaljerna, hovrättens anmärkning).

K.P.s folkbokföring återspeglar inte hans verkliga boende. Han har behållit sitt hyresavtal avseende lägenheten på K 7, han är fortfarande gift med kvinnan som han påstår sig ha separerat från och de har efter sin påstådda separation fått ett barn ihop. K.P. har dessutom till hyresvärden angett fruns kontaktuppgifter som sina egna vilket är anmärkningsvärt eftersom han påstår sig ha skaffat provningslägenheten (dvs. den lägenhet som tvisten rör) till följd av deras separation. Att provningslägenheten är liten talar också emot att K.P. bott där tillsammans med familjen U. Familjen U får med utgångspunkt i deras folkbokföringsuppgifter anses ha varit bosatta i provningslägenheten från den 31 oktober 2019 till slutet av mars 2020.

K.P. har, som hovrätten uppfattar det, vidhållit vad han anförde i hyresnämnden.

UTREDNINGEN

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

HOVRÄTTENS SKÄL

Det är ostridigt i målet att K.P. olovligen har upplåtit provningslägenheten i andra hand från och med den 1 november 2019. För bedömningen av om hyresrätten är förverkad saknar omständigheter som inträffat efter uppsägningen betydelse. Hyresvärden sade upp hyresavtalet den 20 december 2019, dvs. när den olovliga andrahandsupplåtelsen pågått under knappt två månader. Den första fråga hovrätten har att bedöma är om denna upplåtelse är så allvarlig att hyresrätten är förverkad.

Den olovliga andrahandsupplåtelsen inleddes alltså, enligt K.P.s egna uppgifter, den 1 november 2019. Som hyresnämnden angett ska bedömningen av om hyresrätten är förverkad därmed göras enligt 12 kap. 42 § första stycket 3 jordabalken i dess lydelse efter den 1 oktober 2019. Vid olovlig upplåtelse i andra hand är hyresrätten förverkad om inte hyresgästen kan visa någon giltig ursäkt eller om det som läggs hyresgästen till last är av ringa betydelse (12 kap. 42 § första stycket 3 och femte stycket jordabalken).

Hovrätten anser, i likhet med hyresnämnden, att K.P. inte har anfört några omständigheter som innebär att han haft giltig ursäkt för sitt agerande. Frågan är då om den olovliga andrahandsupplåtelsen kan anses vara av ringa betydelse.

Enligt förarbetena är det vid denna bedömning av betydelse t.ex. hur lång tid som upplåtelsen pågått och om det rör sig om en engångsföreteelse. Vidare anges att en enstaka olovlig andrahandsupplåtelse som inte pågått längre tid än någon månad i typfallet bör kunna betraktas som ringa. Som andra exempel på vad som kan betraktas som ringa nämns om hyresgästen skulle ha fått tillstånd enligt 40 § om sådant sökts,

om upplåtelsen inte skett mot vederlag eller om avtal om andrahandsupplåtelse ingåtts utan att andrahandshyresgästen tillträtt. (Se prop. 2018/19:107 s. 69.)

Av utredningen framgår att K.P. nästan direkt efter att han själv den 25 september 2019 tecknat hyreskontraktet för provningslägenheten upplät den olovligen i andra hand. Vidare framgår att han trots hyresvärdens underrättelse om att detta inte accepterades underlät att vidta rättelse. Först efter att hyresvärden sagt upp hyresavtalet flyttade andrahandshyresgästen ut. Vid dessa förhållanden kan den olovliga andrahandsupplåtelsen under knappt två månaders tid inte anses vara av ringa betydelse. Hyresrätten är därför förverkad och överklagandet ska bifallas. Hovrättens bedömning innebär att det saknas skäl att ta ställning till de övriga omständigheter som hyresvärden åberopat till grund för att hyresavtalet ska upphöra.

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 f.d. hovrättsrådet Måns Edling, referent



HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I STOCKHOLM
Hyresnämnden

BESLUT
2021-06-24
Meddelat i Nacka

Ärende nr
5610-20

Rotel 7

Nämnden

Hyresrådet Anna-Karin Larsson (ordförande)
Nina Lingström och Henry Nilsson (övriga ledamöter)

Protokollförare

Gruppjuristen Siri Lagergren

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

R 1, K 97, Södertälje

Sökande

Telge Bostäder AB , 556411-0616
Box 633
151 27 Södertälje
Närvarande genom ombud

Ombud: A.H.
HSB Riksförbund Box 8310
104 20 Stockholm

Motpart

K.A.P.
Närvarande genom ombud

Ombud: D.S.p.

Saken

Förlängning av hyresavtal

FÖRÖRÖ ger under sammanträdet in en fullmakt att företräda sin bror K.P., aktbilaga
28. _____

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas.

K.P. hyr sedan den 25 september 2019 en bostadslägenhet om ett rum och kök,

Dok.Id 424551

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
---	--	---	---------------------	---

Skälen för hyresnämndens beslut

Yrkanden och inställningar

Parternas yrkanden och inställningar, vad de har anfört till stöd för sina respektive ståndpunkter och vilken bevisning som de lägger fram framgår av protokollet ovan och av i ärendet ingivna handlingar.

Rättsliga utgångspunkter

Om en hyresvärd har sagt upp ett hyresavtal har hyresgästen ändå många gånger rätt till förlängning. Det gäller dock inte om hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid. Det gäller inte heller när hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser enligt hyresavtalet i så hög grad att avtalet inte skäligen bör förlängas eller om det i annat fall inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller av någon annan anledning är oskäligt mot hyresgästen att hyresavtalet upphör. (12 kap. 46 § första stycket 1, 2 och 10 jordabalken).

Enligt 12 kap. 42 § första stycket 3 jordabalken, i dess lydelse efter den 1 oktober 2019, är hyresrätten förverkad om hyresgästen utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten eller annars sätter någon i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte kan visa någon giltig ursäkt. Enligt 42 § femte stycket är hyresrätten inte förverkad, om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse.

Att, som hyresvärden hävdar i det här fallet, en lägenhet upplåts olovligen i andra hand kan också vara ett sådant åsidosättande från hyresgästens sida av hyresgästens förpliktelser som kan leda till att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas. Vid den skälighetsbedömning som då ska göras ska, som en av flera omständigheter, beaktas om hyresvärden inte meddelat hyresgästen att avtalet kan sägas upp om rättelse inte sker (12 kap. 46 § andra stycket jordabalken). Om det är fråga om en upplåtelse i andra hand som varat en längre tid kan det dock vara skäligt att hyresavtalet upphör även om hyresgästen inte har fått någon varning av hyresvärden (se prop. 2013/14:195 s. 24). Avsaknaden av en rättelseanmaning behöver därför inte ha någon avgörande betydelse.

Hyresvärden har här angett ett sakligt avflyttningsskäl, nämligen att lägenheten ska hyras ut till bostadssökande. I en sådan situation kan det faktum att hyresgästen inte är bosatt i lägenheten och därför anses sakna behov av denna – vilket hyresvärden gör gällande att K.P. gör här – ofta leda till att det inte anses strida mot god sed i hyresförhållanden eller anses vara oskäligt mot hyresgästen att hyresavtalet upphör efter en avvägning mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen.

Det är hyresvärden som har bevisbördan för sina påståenden om att en lägenhet olovligen upplåts i andra hand och att hyresgästen inte har sitt permanenta boende i lägenheten.

Hyresnämndens överväganden

Hyresvärden har här pekat på att K.P. tillträdde lägenheten den 25 september 2019 och att en kvinna med familj snart därefter folkbokförde sig på den aktuella lägenheten. Hyresvärden har vidare pekat på lägenhetens storlek samt på K.P.s uppgifter i brev till nämnden och hyresvärden till styrkande av att lägenheten nyttjats självständigt av kvinnan samt uppgett att kvinnan kvarstod som folkbokförd på lägenheten till i augusti 2020. Hyresnämnden har även framhållit att K.P. är gift, står kvar på det med henne gemensamma hyresavtalet och att han så sent som i våras fick sitt tredje barn med sin hustru. Till stöd för sina uppgifter har hyresvärden åberopat viss skriftlig bevisning. Någon muntlig bevisning har inte åberopats.

Mot detta ska ställas K.P.s uppgifter om att han är bosatt i lägenheten. Av dessa uppgifter framgår vidare att K.P. redan från första kontakt med hyresvärden den 6 december 2019, dvs. endast drygt två månader efter att han tillträtt lägenheten, uppgett att han hjälpt en vän med bostad eftersom hon hade blivit utkastad från sin lägenhet, samt att vännen flyttade in den 1 november 2019 och att han då tillfälligt arbetade på annan ort. I maj 2020 har K.P. därefter till hyresnämnden uppgett att vännen och hennes barn endast bodde i lägenheten en kortare tid. Till det kommer att K.P. är och hela tiden har varit folkbokförd i lägenheten. Enligt

rättspraxis bör utgångspunkten vara att folkbokföringen korrekt återspeglar den faktiska bosättningen om inte särskilda omständigheter talar däremot (RH 2003:60). Folkbokföringsuppgifterna stämmer alltså överens med vad K.P. själv i skrift till såväl hyresnämnden som hyresvärden har angett om sitt boende.

Hyresnämnden konstaterar att det faktum att kvinnan i fråga var folkbokförd i lägenheten fram till i augusti 2020 inte kan tas till intäkt för att K.P. upplät lägenheten till henne hela denna tid. Annat är därmed inte visat i ärendet än vad som framgår av K.P.s egna uppgifter – nämligen att kvinnan flyttade in i lägenheten den 1 november 2019 och vid denna tidpunkt brukade lägenheten självständigt eftersom K.P. befann sig på annan ort, att K.P. strax därefter blev varse att hyresvärden inte accepterade detta och att kvinnan bara bodde kvar ”en kort tid”, jfr aktbilaga 7. Hans ombud, tillika bror, har vid sammanträdet förklarat att arbetet på annan ort varade i två eller tre månader. Någon annan andrahandsupplåtelse har inte påståtts i ärendet. Frågan är om den upplåtelse som därmed är visad i ärendet är så allvarlig att K.P.s hyresavtal bör förklaras ha upphört.

Om hyresrätten är förverkad finns det inte utrymme för några skälighetsbedömningar. De aktuella och i lag angivna förutsättningarna för ett förverkade måste dock vara tydligt uppfyllda. En tillämpning av de förverkanderegler som trädde i kraft den 1 oktober 2019 förutsätter att överenskommelsen om andrahandsupplåtelsen ingicks efter den 1 oktober 2019, vilket möjligen kan förutsättas vara fallet här. Någon rättelseanmaning eller varning behöver då inte ha skickats. Hyresrätten är dock inte förverkad om hyresgästen har giltig ursäkt för sitt agerande eller det som läggs honom till last är av ringa betydelse.

Enligt hyresnämnden kan det som framkommit här inte sägas innebära att K.P. har haft giltig ursäkt att upplåta sin lägenhet i andra hand. För ett förverkande krävs dock alltid att det kontraktsbrott som åberopas är väsentligt. Hyresvärden har här närmast omgående efter att en andrahandsupplåtelse har inletts uppmärksammat denna och påtalat förhållandet för hyresgästen, dock – såvitt känt – utan att skicka en formell



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>