



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 02  
Rotel 020103

**BESLUT**  
2018-05-09  
Stockholm

Mål nr  
ÖH 10520-17

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Västerås, beslut 2017-10-25 i ärende nr 2655-17, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

B.F.,

### Motpart

AB Stora Tunabyggen, 556084-0422

Box 308

781 24 Borlänge

Ombud: Advokaten U.R.

## SAKEN

Förlängning av hyresavtal

---

## HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avvisar den åberopade muntliga bevisningen.
  2. Med ändring av hyresnämndens beslut avslår hovrätten AB Stora Tunabyggens talan om att hyresavtalet ska upphöra.
  3. Hyresvillkoren ska gälla oförändrade.
- 

Dok.Id 1400061

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 00	08-561 675 09	måndag – fredag 09:00–16:30
		<b>E-post:</b> svea.avd2@dom.se www.svea.se		

**YRKANDEN I HOVRÄTTEN**

B.F. har yrkat att hovrätten ska avslå AB Stora Tunabyggens talan i hyresnämnden.

AB Stora Tunabyggen har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras.

**PARTERNAS TALAN**

B.F., som inte yttrade sig i hyresnämnden, har anfört sammanfattningsvis att ett antal bekanta under en tid var folkbokförda på hans adress, men de bodde inte hos honom utan fick endast sin post dit.

AB Stora Tunabyggen har vidhållit det som bolaget anförde i hyresnämnden.

**HOVRÄTTENS SKÄL**

Den skriftliga utredningen är densamma som i hyresnämnden. B.F. har åberopat förhör med ett antal personer, till styrkande av att ingen annan än han varit bosatt i provningslägenheten.

AB Stora Tunabyggen har gjort gällande att B.F. agerat på ett sådant sätt att hyresrätten antingen är förverkad eller att det hyresavtal som sagts upp skäligen inte bör förlängas (12 kap. 46 § första stycket 1 och 2 jordabalken). Till grund för talan ligger ett påstående om att 5-6 personer utöver B.F. varit bosatta i provningslägenheten och att detta medför att han inte iakttar sundhet, ordning och gott skick, att han olovligen upplåter provningslägenheten i andra hand eller att det föreligger ett inneboendeförhållande som kan vara till men för hyresvärden.

Bestämmelserna i 12 kap. 46 § första stycket jordabalken är utformade så att en hyresgäst har rätt till förlängning när hyresvärden sagt upp ett hyresavtal, utom i vissa angivna situationer. Av detta följer att det som utgångspunkt är hyresvärden som ska visa att det föreligger förutsättningar att inte förlänga det uppsagda hyresavtalet. Det är

hyresvärden som ska styrka det som påstås (se t.ex. rättsfallet RH 1989:68 och Svea hovrätts beslut den 14 februari 2014 i mål nr ÖH 5269-13 med där gjorda hänvisningar).

AB Stora Tunabyggens bevisning för att fler personer än B.F. bor i provningslägenheten utgörs av utdrag ur folkbokföringsregistret. Det är ostridigt att utdragen i och för sig visar vad som varit registrerat i folkbokföringsregistret. Frågan är däremot om detta är tillräckligt för att AB Stora Tunabyggen ska anses ha styrkt sitt påstående om hur många personer som faktiskt bott i lägenheten.

Av 6 och 7 § folkbokföringslagen (1991:481) följer att en person ska folkbokföras på den fastighet och i den kommun där han eller hon är att anse som bosatt och att denna bedömning ska utgå ifrån var han eller hon regelmässigt tillbringar sin dygnsvila. I förarbetena till lagen uttalas att syftet med folkbokföringen är att den ska spegla befolkningens verkliga bosättning, identitet och familjerättsliga förhållanden så att olika samhällsfunktioner får ett korrekt underlag för beslut och åtgärder och att en persons folkbokföring kan ha betydelse för bedömningen av dennes bosättning även vid tillämpningen av andra författningar, exempelvis socialförsäkringsbalken (se prop. 2012/13:12 s. 34 f.). Högsta domstolen har i rättsfallet NJA 2017 s. 430 gett uttryck för att vad som registrerats i folkbokföringen inte i sig har någon konstituerande innebörd, men att uppgifterna kan ha viss presumtionsverkan vars styrka måste bedömas utifrån omständigheterna i det enskilda fallet.

Hovrätten har i rättsfallet RH 2003:60 uttalat att utgångspunkten bör vara att folkbokföringen korrekt återspeglar en persons bosättning, om inte särskilda omständigheter talar däremot. Likt vad Högsta domstolen uttalat i ovan angivna rättsfall måste presumtionsverkans styrka i en förlängningstvist bedömas utifrån omständigheterna i det enskilda fallet. I den typen av tvister bör presumtionsverkan i första hand ta sikte på hyresgästens folkbokföring. Presumtionsverkan av att andra personer må vara folkbokförda på provningslägenheten måste anses vara av liten betydelse och kan aldrig ensamt tas till intäkt för att dessa personer är bosatta i provningslägenheten.

I målet har AB Stora Tunabyggen inte åberopat någon annan bevisning utöver folkbokföringsutdrag till styrkande av att det faktiskt bott 5-6 personer utöver B.F. i prövningslägenheten. Mot bakgrund av det ovan sagda är bevisningen – ställd mot de uppgifter som B.F. lämnat – inte tillräcklig för att bolaget ska anses ha uppfyllt sin bevisbörda. Bolaget har således inte styrkt sitt påstående att det faktiskt bott 5-6 personer utöver B.F. i prövningslägenheten och att detta medfört skada för bolaget. Hyresnämndens beslut ska därför ändras på så att AB Stora Tunabyggens talan ogillas.

Med anledning av bedömningen ovan finns inte anledning att hålla muntlig förhandling för att ta upp den muntliga bevisning som B.F. åberopat.

Någon ändring av hyresvillkoren har inte begärts.

---

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Kazimir Åberg, Gun Lombach och Hanna Carysdotter, referent.

**Nämnden**

Hyresrådet Hans G Johansson (ordförande) samt ledamöter Göran Tägtström och Örjan Willemark

**Protokollförare**

Linda Gustafsson

**Plats för sammanträde**

Falu tingsrätt

**Fastighet/Adress****Sökande**

AB Stora Tunabyggen, 556084-0422

Box 308

781 24 Borlänge

Närvarande genom

Ombud: Advokat U.R.

**Motpart**

B.F.,

Ej närvarande

**Saken**

Förlängning av hyresavtal

**ÖVRIGA (närvarande om inte annat anges)****Vittne**

1. M.A.

---

Ordförande genomgår handlingarna i ärendet och närvaron kontrolleras. Det antecknas att B.F. inte är närvarande när ärendet ropas på, men att han är delgiven kallelsen via stämmningsmannadelgivning den 16 september 2017. Det saknas anledning anta att han har laga förfall för sin utevaro och det föreligger därmed inget hinder för dagens sammanträde.

**U.R.** yrkar i enlighet med ansökan att nämnden ska besluta att hyresavtalet mellan AB Stora Tunabyggen och B.F. avseende bostadslägenhet\*(lgh 1106) i fastigheten XX har upphört att gälla den 31 maj 2017 samt att hyresnämnden ålägger B.F. att avflytta från lägenheten med tillhörande utrymmen jämlikt bestämmelsen i 13 a § i lag om arrendenämnder och hyresnämnder, eljest att avhysning annars kan komma att ske på egen bekostnad.

Det yrkas även att hyresnämnden beslut om avflyttningsåläggande jämlikt 13 a § 2 st. lag om arrendenämnder och hyresnämnder och jordabalken 12 kap. 50 § 2 st jordabalken(JB) får verkställas utan hinder av att beslutit inte har vunnit laga kraft.

Skäl till att avflyttningsåläggande ska få verkställas utan laga kraft är för det fall att nio personer är boende i lägenheten, vilket innebär avsevärd olägenhet för de boende samt omkringboende och det är därmed inte troligt att en högre instans kommer göra en annan bedömning av detta än hyresnämnden. Yrkandet om förändrade hyresvillkor frånfalles

B.F. hyr en lägenhet om ett rum och köksskåp på 20 kvm. Utöver hyresgästen själv är ytterligare fem personer folkbokförda i provningslägenheten och ingen av dessa tillhör hyresgästens familj. Hänvisat till AB Stora Tunabyggens uthyrningspolicy ska högst tre personer bo i denna lägenhet och då är det generöst utformat sett till boverkets normer med en till två personer i lägenheten. När anmodan att vidta rättelse skickades via rekommenderat brev den 1 februari 2017, i enlighet med bilaga 7, till ansökan

var sex personer folkbokförda i lägenheten. I anmodan om rättelse anfördes andrahandsupplåtelse alternativt att B.F. har inrymt utomstående personer i provningslägenheten till men för hyresvärden samt att det innebär underlåtenhet att upprätthålla sundhet och gott skick. Det framgick även i anmodan att om rättelse inte vidtas kommer avtalet att sägas upp.

När uppsägning sedan skickades med rekommenderad försändelse den 28 februari 2017 hade det tillkommit personer i lägenheten då det utöver hyresgästen själv var ytterligare sex personer folkbokförda på adressen. När ansökan ges in till hyresnämnden framgår av bilaga 11 till ansökan att det trots anmodan är sju personer folkbokförda i provningslägenheten på 20 kvm. B.F. har dämed inte vidtagit rättelse.

I första hand görs gällande att hyresrätten är förverkad och i andra hand görs gällande att B.F. ha åsidosatt sina förpliktelser i så pass hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas.

Utredningen i ärendet genomgås och åberopas.

---

Det antecknas att B.F. inte har yttrat sig till hyresnämnden.

---

Hyresnämnden håller vittnesförhör med M.A.. Han avlägger ed och erinras om edens vikt. Förhöret upptas digitalt i VERA.

M.A. har sammanfattningsvis uppgett följande. Han är förvaltningschef sedan 1, 5 år tillbaka. Det är ett problem när fler personer bor i en bostadslägenhet än vad den är avsedd för. Det blir ökade underhållskostnader, ökad förbrukning av t.ex. av vatten och sophantering samt att ventilationen i bostadslägenheten är anpassad för ett visst antal personer. Att många bor i en liten bostadslägenhet medför trångboddhet och störningar kan uppkomma för grannar då det flyttas möbler i lägenheten.

Förhöret förklaras avslutat. M.A. begär ingen ersättning för sin inställelse.

---

U.R. slutför talan.

Sammanträdet, som pågick mellan kl. 15.30 – 15.51, förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet kommer att meddelas den 25 oktober 2017 kl.14.00 genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli samt därefter skickas per post till parterna.

**BESLUT** (Att meddelas den 25 oktober 2017 efter kl. 14.00 )

1. Hyresavtalet mellan AB Stora Tunabyggen och B.F. avseende en bostadslägenhet(lgh 1106) om ett rum och kokskåp i fastigheten XX i Borlänge har upphört att gälla den 31 maj 2017.
2. B.F. är skyldig att genast avflytta från bostadslägenheten med tillhörande utrymmen vid påföljd att avhysning annars sker på egen bekostnad. Så länge B.F. har rätt att bo kvar i bostadslägenheten ska hyresvillkoren vara oförändrade utom såvitt avser hyrestid och uppsägningstid.
3. Yrkandet om att hyresnämndens beslut får verkställas utan hinder av laga kraft avslås.

## **SKÄL**

### *Tillämpliga lagbestämmelser*

Av 12 kap 25 § första stycket JB framgår bl.a. att hyresgästen då han använder lägenheten ska tillse att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de skäligen inte bör tålas (störningar i boendet). Vidare framgår att hyresgästen vid sin användning av lägenheten också i övrigt ska iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Hyresgästen ska också hålla



noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem han svarar för enligt 12 kap 24 första stycket JB. Av bestämmelsen i 12 kap 24 § JB framgår även att hyresgästen ska vårda lägenheten med vad där tillhör.

Enligt 12 kap 39 § första stycket får hyresgästen inte utan hyresvärdens samtycke upplåta lägenheten i andra hand för självständigt brukande. Av bestämmelsen i 12 kap 41 § JB framgår att hyresgästen inte får inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för hyresvärdens.

Enligt 12 kap 46 § första stycket 1 JB har en hyresgäst inte rätt till förlängning av sitt hyresavtal om hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden sagt upp avtalet att upphöra i förtid. – Hyresrätten är dock inte förverkad om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse, 12 kap 42 § femte stycket JB. När en hyresgäst använder lägenheten ska han se till att grannarna inte utsätts för störningar i boendet. Han ska också i övrigt iakttas allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Hyresgästen ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem för vilka han svarar enligt 12 kap 24 § första stycket JB (b.la. de som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten). Om det förekommer störningar i boendet, ska hyresvärden ge hyresgästen tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Är det fråga om en bostadshyresgäst ska hyresvärden vidare underrätta socialnämnden om störningarna. Vad som nu sagts framgår av 12 kap 25 § JB.

Enligt 12 kap 42 § första stycket p 6 JB är hyresrätten förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra i förtid, om hyresgästen åsidosätter något av vad som åligger honom enligt 25 § vid användningen av lägenheten och rättelse inte utan dröjsmål sker efter tillsägelse. Av tredje stycket i samma paragraf framgår att en uppsägning av ett hyresavtal som avser en bostadslägenhet enligt första stycket 6 på grund av störningar i boendet inte får ske förrän socialnämnden underrättats. Beträffande särskilt allvarliga störningar i boendet stadgas dock i 12 kap 42 § fjärde stycket JB, att vad som sägs i paragrafens första stycke p 6 gäller även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett samt att en uppsägning inte behöver föregås av

någon underrättelse till socialnämnden utan att det är tillräckligt att en kopia av uppsägningen skickas till socialnämnden. – Hyresvärden kan i stället för att säga upp hyresavtalet till omedelbart upphörande välja att, som skett i nu förevarande fall, säga upp avtalet till hyrestidens utgång.(12 kap 46 § första stycket JB).

Enligt 12 kap 46 § första stycket p 2 JB ska hyresavtalet upphöra om hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte ska förlängas. Hyresavtalet kan även enligt 12 kap 46 § första stycket JB upphöra om det i annat fall inte strider mot god sed i hyresförhållande eller eljest är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Av bestämmelsen i 12 kap 50 § andra stycket JB och 13 a § andra stycket lagen(1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder framgår att om hyresrätten är förverkad kan hyresnämnden på begäran av hyresvärden och om det finns skäl till det, bestämma att beslutet om åläggande att avflytta får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft.

### **Yrkanden, grunder mm**

Parternas ståndpunkter finns antecknade ovan i protokoll.

### **Utredningen**

Anmodan om rättelse, uppsägning, folkbokföringsuppgifter, pm från Boverket om trångboddhet, AB Stora Tunabyggens uthyrningspolicy samt dokument om negativa konsekvenser vid trångboddhet.

Vittnesförhör med M.A..

### **Hyresnämndens bedömning**

Hyresnämnden har att pröva om hyresgästen har upplåtit bostadslägenheten i andra hand till annan. Om så inte är fallet har hyresnämnden att pröva om ett inneboendeförhållande föreligger samt om detta är till men för hyresvärden.

Hyresnämnden har vidare att pröva om hyresgästen inte har iakttagit sundhet, ordning

och gott skick inom fastigheten.

Om någon omständighet för hyresavtalets upphörande föreligger, har hyresnämnden att bedöma om hyresrätten är förverkad eller om hyresgästen har misskött sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet inte ska förlängas samt slutligen om det i annat fall inte strider mot god sed i hyresförhållande eller eljest är oskäligt mot hyresgästen att hyresavtalet upphör. För den händelse hyresrätten är förverkad har hyresnämnden att pröva om beslutet i avhysningsdelen får verkställas utan hinder av laga kraft.

Hyresgästen har inte yttrat sig i ärendet. Hyresgästen får därför anses varken ha medgett eller förnekat de faktiska omständigheter som hyrevärden har gjort gällande. Utredningen i ärendet är av den karaktären att ärendet kan prövas i sak. Hyresgästens underlåtenhet att yttra sig i ärendet har viss bevisverkan.

*Har hyresgästen upplåtit bostadslägenheten i andra hand till annan?*

Hyresvärden har gjort gällande att hyresgästen olovligen upplåter lägenheten i andra hand till annan i anledning av att det under större del av hyresförhållandet har varit andra personer som har varit folkbokförda i provningslägenheten och åberopat folkbokföringsuppgifter till styrkande av att andra personer bor i bostadslägenheten. Genom att hyresgästen har låtit ett flertal personer bo i bostadslägenheten har hyresgästen tappat kontrollen och måste därför anses ha upplåtit bostadslägenheten till annan för självständigt brukande. Hyresgästen har inte yttrat sig.

Hyresnämnden konstaterar att det av utredningen beträffande folkbokföringsuppgifter framgår att såväl hyresgästen som andra personer är folkbokförda i bostadslägenheten. Enligt 6 § folkbokföringslagen (1991:481) ska en person folkbokföras på den fastighet/lägenhet där personen är att anse som bosatt. Av folkbokföringsuppgifterna för hyresgästen framgår att hyresgästen är folkbokförd i bostadslägenheten och denne presumeras då bo där. Hyresnämnden finner det tillförlitligen utrett enom folkbokföringsuppgifterna att andra personer än hyresgästens familj har bor i

bostadslägenheten. Enbart den omständigheten att ett flertal andra personer är folkbokförda i bostadslägenheten innebär inte att hyresgästen har tappat kontrollen över bostadslägenheten och därmed ska anses upplåta bostadslägenheten i andra hand till annan. I avsaknad av övrig bevisning i denna del, att hyresgästen är folkbokförd i bostadslägenheten och oaktat denne inte har yttrat sig, har hyresvärden inte visat att bostadslägenheten upplåts till annan för självständigt brukande. Hyresavtalet kan därför inte upphöra på nu åberopad grund.

*Har hyresgästen inte iakttagit sundhet, ordning och gott skick?*

För att hyresavtalet ska upphöra på denna grund måste en hyresvärd visa konkreta omständigheter att en hyresgäst brister i iakttagande av ordning, sundhet och gott skick, t.ex. att det har uppkommit skador i bostadslägenheten eller att förbrukningen av varm-och kallvatten har ökat väsentligt till följd av att fler personer bor i bostadslägenheten än vad den är avsedd för.

Hyresvärden har i denna del inte presenterat någon utredning avseende den i ärendet aktuella bostadslägenheten utan enbart gjort gällande att förekomsten av att fler personer bor i bostadslägenheten än vad den är avsedd för rent generellt innebär ett åsidosättande av ordning, sundhet och gott skick. Enligt hyresnämndens mening måste hyresvärden visa på konkreta omständigheter till följd av att fler personer bor i bostadslägenheten än vad den är avsedd för. I avsaknad av utredning i denna del har hyresvärden inte visat att hyresgästen inte har iakttagit ordning, sundhet och gott skick. Hyresavtalet kan därför inte upphöra på nu åberopad grund.

*Föreligger ett inneboendeförhållande som kan vara till men för hyresvärden?*

Hyresvärden har även gjort gällande att det har varit fråga om inneboendeförhållande som kan vara till men för hyresvärden.

Relevant bestämmelse är 12 kap 41 § JB, som anger att en hyresgäst har rätt att ha inneboende såvida det inte kan medföra men för hyresvärden. I lagtexten definieras inte vad som kan vara men och det anges inte heller någon begränsning av antal personer som kan bo i lägenheten innan men uppkommer. Av förarbetena till lagen av

prop. 1968:91 bilaga A s.150 framgår att lagstiftaren inte valt att begränsa rätten till visst antal inneboende: ” Att hyresgästen bedriver en relativt omfattande rumsuthyrning behöver inte medföra att lägenheten utsätts för större slitage än som förutsatts vid avtalets ingående. Om lägenheten tidigare bebotts av ett flertal personer, t.e.x. barn till hyresgästen vilka efter hand flyttat från lägenheten, behöver en rumsuthyrning som omfattar mer än hälften av lägenhetens rum inte ens innebära att antalet boende i lägenheten har ökat. Kan rumsuthyrningen med hänsyn till sin omfattning medföra verklig olägenhet för hyresvärden har hyresgästen redan enligt nuvarande regler redan överskridit gränserna för sin nyttjanderätt”.

Hyresnämnden tolkar den aktuella bestämmelsen genom lokutionen ”kan medföra men” att det för tillämpning av bestämmelsen inte förutsätter att ett verkligt men föreligger i det enskilda fallet utan att det ska finnas en överhängande risk för att men ska uppkomma. Det kan då finnas risk för att men ska uppkomma till följd av att hyresgästen inte iakttar sundhet, ordning och gott skick i boendet. När det gäller bestämmelsen om ordning, sundhet och gott skick inom fastigheten regleras det särskilt i 12 kap 25 § JB. Om hyresgästen inte har iakttagit detta, dvs. att detta rent faktiskt kan konstateras ett åsidosättande, kan hyresrätten förverkas alternativt kan hyresrätten upphöra i anledning av att hyresgästen har misskött sina förpliktelser som hyresgäst i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte ska förlängas. Detsamma gäller om en hyresgäst inte iakttar bestämmelsen i 12 kap 41 § JB genom att ha ett flertal inneboenden som medför att men kan uppkomma för hyresvärden.

Hyresnämnden har ovan under prövning om otillåten andrahandsupplåtelse föreligger konstaterat att ett flertal personer andra än hyresgästen ska anses ha bott eller bor för närvarande i bostadslägenheten. Bostadslägenheten är på ett rum och kokskåp 20 kvm. Av utredningen framgår att innan anmodan att vidta rättelse den 1 februari 2017 var sex personer inklusive hyresgästen folkbokförda i bostadslägenheten, vid tidpunkten för uppsägningen 28 februari 2017 var sju personer inklusive hyresgästen folkbokförda i bostadslägenheten samt vid tidpunkten för ansökan till hyresnämnden den 30 juni 2017 var sju personer inklusive hyresgästen folkbokförda i bostadslägenheten. Av pm från boverket av den 20 december 2004 framgår att verket

anser att trångboddhet föreligger för ett hushåll om det finns fler än en boende per rum, kök och ett rum oräknat. Om hushållet innehåller sammanboende vuxna reduceras rumskravet med ett rum. Av hyresvärdens eget dokument om uthyrningspolicy framgår att i en bostadslägenhet om ett rum och kök 49 kvm är riktlinjerna ett boende med högst tre personer; i denna del noterar hyresnämnden att riktlinjerna formellt sett inte är ett hyresvillkor i hyresgästens hyresavtal. Hyresnämnden konstaterar således att det i bostadslägenheten sedan i vart fall januari 2017 och alltjämt har bott betydligt fler personer i bostadslägenheten än vad den är avsedd för. Härav följer att bostadslägenheten riskerar att utsättas för ett ökat slitage, ökade underhållskostnader, ökad förbrukning av varm och kallvatten, risk för skador i hygienutrymmen till följd av ökad belastning, risk för ohyra samt en ökad belastning på de gemensamma utrymmena i fastigheten exempelvis tvättstuga.

Sammanfattningsvis anser hyresnämnden att den omständigheten att det bor fler personer i bostadslägenheten än vad den är avsedd för innebär ett men för hyresvärdens.

*Är hyresrättens förverkad med anledning av att rättelse inte har iakttagits?*

För att hyresnämnden skall kunna finna att hyresrätten är förverkad måste hyresnämnden konstatera att hyresgästen inte har rättat sig beträffande antalet inneboende i bostadslägenheten efter anmodan om rättelse den 1 februari 2017 fram till dess att uppsägningen skedde den 28 februari 2017 till upphörande den 31 maj 2017. Rättelse ska således inte ha skett före uppsägningen skedde.

Hyresnämnden konstaterar att det alltjämt bor sju personer i bostadslägenheten. Rättelse har således inte vidtagits innan uppsägning skedde. Hyresnämnden finner att det som ligger hyresgästen till last inte är av ringa betydelse. Hyresrätten är därmed förverkad och hyresavtalet ska upphöra.

Genom att hyresnämnden har konstaterat att hyresrätten är förverkad saknas anledning för nämnden att pröva om hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst.

*Ska beslutet i avhysningsdelen få verkställas utan hinder att det har vunnit laga kraft?*

Hyresnämnden har konstaterat att hyresrätten är förverkad och då finns förutsättningar

för nämnden att pröva hyresvärdens yrkande om beslutet i avhysningsdelen får verkställas utan hinder att det har vunnit laga kraft.

Med anledning av att hyresvärden inte har visat några akuta omständigheter såsom pågående störningar i boendet eller att bostadslägenheten är skadad och i behov av omgående reparation, anser nämnden att det saknas förutsättningar att besluta i enlighet med yrkandet. Hyresvärdens yrkande i denna del ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga1(överklagan senast den 15 november 2017)

Linda Gustafsson

prot. uppvisat 2017-10-24/