



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 02  
Rotel 020106

**BESLUT**  
2018-06-15  
Stockholm

Mål nr  
ÖH 3873-17

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Västerås, beslut 2017-04-06 i ärende nr 388-17, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

AB S.T.

Ombud: Advokaten U.R.  
Advokatfirman G. D. AB

### Motpart

A.A.

## SAKEN

Förlängning av hyresavtal

---

## HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Med ändring av hyresnämndens beslut bifaller hovrätten AB S.T.

talans om att hyresavtalet ska upphöra. Hyresavtalet har därför upphört den 31 december 2016. A.A. är skyldig att flytta genast.

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

---

Dok.Id 1392931

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 00	08-561 675 09	måndag – fredag 09:00–15:00
<b>E-post:</b> svea.hovratt@dom.se www.svea.se				

**YRKANDEN I HOVRÄTTEN**

AB S.T. (hyresvärden) har yrkat bifall till sin talan vid hyresnämnden.

A.A. har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras.

**PARTERNAS TALAN**

*Hyresvärden* har vidhållit och utvecklat vad som bolaget anförde vid hyresnämnden och därutöver lagt till bl.a. följande. Om en hyresgäst enbart genom att säga att folkbokföringsuppgifterna inte är korrekta åstadkommer att uppgifter i allmänna register anses sakna relevans ställer det hyresvärden i en fullständigt omöjlig situation i bevishänseende. Hyresnämndens bedömning kan inte vara korrekt och står dessutom i direkt strid med folkbokföringslagen. Presumtionen i hyresrättsliga ärenden bör således alltid vara att en person är bosatt där han eller hon är folkbokförd, oavsett om personen är hyresgäst eller inte. En annan sak är om hyresnämnden bedömer att en hyresvärd inte har fullgjort sin bevisbörda efter att ha hört hyresgästen och bedömt att han har en godtagbar förklaring till varför utomstående personer har varit folkbokförda på hans adress trots att de inte bor där. A.A. har inte brutit presumtionen. - Ett stort antal rättigheter och skyldigheter är avhängiga av var en person är folkbokförd. Att någon folkbokför sig på en annan adress än där personen faktiskt är bosatt kan medföra att felaktiga bidrag från det allmänna betalas ut. Problematiken har uppmärksamats i SOU 2017:33 "Stärkt ställning för hyresgäster". Av utredningen framgår bl.a. att de allmänna resurserna systematiskt utnyttjas på ett otillbörligt sätt till mycket stora belopp genom att ett flertal myndigheter, däribland försäkringskassan och kommuner, handlägger ärenden utifrån folkbokföringsuppgifter som inte är korrekta. En hyresvärd är inte förhindrad att föra talan om förverkande redan innan ett straffrättsligt förfarande har avslutats. Det krävs inte att det är utrett att någon rent faktiskt har fått bidrag för att bidragsbrott ska anses föreligga. Det är tillräckligt att en person genom att lämna oriktiga uppgifter orsakar fara för att en ekonomisk förmån felaktigt betalas ut eller betalas med ett för högt belopp. A.A. har inte bestritt de faktiska omständigheterna som föranleder att själva lägenheten har utgjort ett medel eller förutsättning för brottsligheten i fråga. - Av hyresnämndens protokoll framgår att

A.A. vitsordat att han är gift och att hans hustru med barn bor i staden A samt att han sover cirka 2-3 dagar i staden A och resterande tid i provningslägenheten. A.A. uppgav vidare vid hyresnämnden att han har behov av provningslägenheten eftersom han arbetar som busschaufför och har oregelbundna tider, att han endast sover i provningslägenheten och att han när han är ledig, är tillsammans med familjen i staden A. Det är pendlingsavstånd mellan staden A och staden B. Resan tar cirka 45 minuter vilket inte är ett orimligt pendlingsavstånd. A. A. saknar behov av lägenheten. Det är därför inte oskäligt mot honom att hyresavtalet upphör. Hyresvärden avser att hyra ut lägenheten till någon i bolagets bostadskö. Hyresvärden åberopar i denna del 12 kap. 46 § första stycket 10 jordabalken.

A.A. har i hovrätten i huvudsak uppgett att han arbetar på bolag K som busschaufför och att han inte har någon annan lägenhet.

### HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Hyresvärden har åberopat ny skriftlig bevisning.

Det som förekommit i hovrätten motiverar ingen annan bedömning än den som hyresnämnden har gjort i fråga om hyresavtalet är förverkat eller om hyresavtalet ska upphöra på den grunden att A.A. har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas. (När det gäller frågan om presumtionsverkan av folkbokföringsuppgifter se Svea hovrätts beslut den 9 maj 2018 i mål nr ÖH 10520-17.)

Hyresvärden har även påstått att A.A. saknar behov av provningslägenheten.

A.A. har i hovrätten uppgett att provningslägenheten är hans enda bostad. A.A. har dock inte utvecklat det påståendet. Hovrätten lägger därför de uppgifter som A.A. lämnade i hyresnämnden till grund för bedömningen.

A.A. är folkbokförd på provningslägenheten. Av de uppgifter som han lämnade i hyresnämnden framgår dock att han endast sover i provningslägenheten i samband med arbete och att han i övrigt vistas i lägenheten i staden A tillsammans med sin familj. A.A. måste därför anses ha sitt permanenta boende i lägenheten i staden A.

Frågan är därför om A.A. har behov av provningslägenheten som ett s.k. nödvändigt bostadskomplement. Detta förutsätter enligt praxis dels att komplementbostaden i viss omfattning används i samband med arbete eller studier eller liknande, dels att arbetsplatsen eller studieorten inte ligger inom pendlingsavstånd från permanentbostaden.

A.A. har uppgett att han använder provningslägenheten i samband med arbete i sådan omfattning att den i och för sig kunde anses utgöra ett nödvändigt bostadskomplement. Körsträckan mellan staden B och staden A är dock inte längre än vad som enligt rättspraxis har ansetts utgöra pendlingsavstånd (jfr bl.a. Svea hovrätts beslut den 18 april 2011 i mål nr ÖH 855-10). Det finns inget som hindrar att A.A. , som tidigare pendlade med bil mellan staden B och staden A, kör bil mellan bostaden och arbetet. Vad som framkommit om A.A. arbetstider påverkar inte den bedömningen. Det kan därmed inte anses strida mot god sed i hyresförhållanden eller på annat sätt vara oskäligt mot A.A. att hyresförhållandet upphör. Hyresvärdens upphörsyrkande ska därför bifallas.

---

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 och Hanna Carysdotter, referent, samt f.d. hovrättsrådet Måns Edling.



HYRESNÄMNDEN I  
VÄSTERÅS

PROTOKOLL  
2017-03-29

Aktbilaga 19

BESLUT  
2017-04-06

Ärende nr	Rotel 4
388-17	

Anges vid kontakt med nämnden

**Nämnden**

Hyresrådet Hans G Johansson (ordförande), ledamöterna Marie Sundberg och Timo Lundström

**Protokollförare**

Handläggare Ulrika Johansson

**Plats för sammanträde**

Falu tingsrätt

**Fastighet/Adress**

X

**Sökande**

AB S.T.

närvarande genom

Ombud: U.R.

Advokatfirman G. D. AB

Biträdd av biträdande jurist T.J.

Ställföreträdare: vd J.O.

AB S.T.

**Motpart**

A.A.

personligen närvarande

**Saken**

Förlängning av hyresavtal

Dok.Id 65569

**Postadress**  
Box 40, 721 04  
Västerås

**Besöksadress**  
Sigurdsgatan 22,  
Västerås

**Telefon**  
021-31 05 90  
**E-post:** hyresnamndenivasteras@dom.se  
www.hyresnamnden.dom.se

**Telefax**  
021- 12 01 75

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
08:30-16:30

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

**Vittne**  
M.A.

---

Det föreligger inget hinder mot att hålla dagen sammanträde.

**U.R.:** AB S.T. yrkar i enlighet med ansökan att hyresnämnden ska fastställa att hyresavtalet mellan hyresvärden och A.A. beträffande en bostadslägenhet (Skatteverkets lägenhetsnummer Y) om 2,5 rum och kök i fastigheten X med adress Y i staden B ska anses ha upphört att gälla den 31 december 2016. Vidare yrkas att hyresnämnden ålägger A.A. enligt 13 a § om arrende- och hyresnämnder att avflytta från bostadslägenheten med tillhörande utrymmen vid påföljd att A.A. annars blir avhyst på egen bekostnad.

Det yrkas även att hyresnämnden beslutar att yrkat avflyttningsåläggande jämlikt 13 a § 2 st lag om arrende- och hyresnämnder och jordabalken 12 kap 50 § 2 st får verkställas utan hinder av att beslutet inte vunnit laga kraft.

Andrahandsyrkandet om ändrade hyresvillkor frånfalles.

**A.A.** bestrider yrkandet och uppger att han vill bo kvar. Om hyresnämnden finner att avtalet ska upphöra yrkas uppskov med avflyttningen t.o.m. den 30 juni 2017.

**U.R.** uppger att hyresvärden inte kan medge något uppskov, eftersom hyresrätten är förverkad. A.A. har inget behov av något uppskov, eftersom han är gift och hans hustru med barn bor vid adressen Z i staden A. Aktilaga 1 vad gäller sakomständigheter och grunder för uppsägningen

föredras. Sammanfattningsvis antecknas följande att för närvarande är förutom hyresgästen fyra ytterligare personer folkbokförda i lägenheten. Bilaga 2, hyresnämndens aktbilaga 3 föredras. Därefter föredras bilaga 3, personbevis från skatteverket som utvisar att A.A. sedan den 3 juli 2015 är folkbokförd vid provningslägenheten, trots att han är gift sedan 2002, samt var hans fru och barn är folkbokförda. Detta för att styrka att de personer som är folkbokförda i provningslägenheten inte tillhör A.A.:s familj, hyresnämndens aktbilaga 4.

Enligt 6 § folkbokföringslagen (1991:481) ska en person folkbokföras på den fastighet/lägenhet där personen är att anse som bosatt. Per definition anses en person alltså bosatt där personen är folkbokförd. En hyresgäst kan inte få ett bättre processuellt läge genom att ändra folkbokföringen.

Provningslägenheten är en lägenhet om 2,5 rum och kök med en yta av 68 m<sup>2</sup>. Boverket har tagit fram en definition av trångboddhet – den s.k. trångboddhetsnorm 3. Enligt denna norm ska det finnas ett rum för varje hushållsmedlem, kök och ett rum räknat. Om det finns sammanboende vuxna i hushållet reduceras rumskravet med ett rum. Delar av PM från Boverket, bilaga 4 föredras, hyresnämndens aktbilaga 5.

Boverkets norm 3 föreskriver att en lägenhet om 2,5 rum och kök ska bebos av 1–2 personer. I annat fall anses trångboddhet föreligga. Normen har framtagits för att undvika osunda boendeförhållanden. AB S.T.:s uthyrningsregler s. 12 föredras, bilaga 5, hyresnämndens aktbilaga 6.

En fastighetsägare har vid sitt ägande ett ansvar som omfattar många områden. Bland annat finns en generell skyldighet enligt miljöbalken att se till att användningen av fastigheten inte medför någon olägenhet för människors hälsa eller miljön, särskilt vad gäller inomhusmiljön. Detsamma gäller att fastighetsägaren ska vidta åtgärder för att förhindra brand och olyckor samt begränsa effekten av dessa för det fall de ändå inträffar. Enligt 12 kap jordabalken ansvarar hyresvärden för att lägenheter upplåts och

hålls i godtagbart skick. Hyresvärden ska vidare agera om hyresgäster inte iakttar sin vårdplikt om lägenheten. Omvänt åligger det varje hyresgäst att iaktta de uppräknade skyldigheterna.

Om en lägenhet bebos av betydligt fler personer än den är avsedd och anpassad för, utsätts lägenheten för större förslitning än normalt och driftskostnaderna för t.ex. vatten och avlopp blir långt högre än vad som är förutsett, bl.a. vid lägenhetens åsättande av hyra vid hyresförhandlingar. Hyresvärdens kostnader för drift ökar väsentligt utan att hyresvärden kan kompensera sig härför genom högre hyra. Därutöver får hyresvärden svårt att uppfylla krav på ventilation och temperatur i lägenheten och andra medicinska eller hygieniska krav enligt gällande miljöföreskrifter.

AB S.T. har låtit ta fram en utredning som utvisar vilka negativa effekter det medför när fler personer bor i en lägenhet än den är avsedd och anpassad för. Rubriker i bilaga 6 föredras, hyresnämndens aktbilaga 6.

U.R. uppger sammanfattningsvis, om en lägenhet bebos av betydligt fler personer än den är avsedd och anpassad för uppstår osunda boendeförhållanden ur flera aspekter, vilket får stora negativa effekter för såväl övriga boende som hyresvärden.

Mot bakgrund av uppgifterna som AB S.T. inhämtade från folkbokföringen, anmodades hyresgästen den 23 juni 2016 att vidta rättelse. Bilaga 7-8 återopas, hyresnämndens aktbilaga 7 och 9. Vid det tillfället var nio personer, inklusive hyresgästen folkbokförda i lägenheten.

A.A. vidtog ingen rättelse och mot bakgrund av detta har

AB S.T. sagt upp hyreskontraktet med rekommenderad försändelse den 8 september 2016 till upphörande den 31 december 2016. Bilaga 9 återopas och



föredras, hyresnämndens aktbilaga 9-10. Vid uppsägningstillfället var åtta personer inklusive hyresgästen folkbokförda i lägenheten.

Det rättsliga grunder för uppsägningen som åberopas är

- att en hyresgäst inte utan hyresvärdens samtycke får hyra ut eller på annat sätt upplåta sin lägenhet i andra hand
- att en hyresgäst inte får inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för hyresvärdens
- att en hyresgäst ska iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten.

A.A. har upplåtit rätt för åtta respektive sju andra personer att vara bosatta i provningslägenheten om 2,5 rum och kök utan att AB S.T. har lämnat medgivande till någon andrahandsupplåtelse.

För det fall hyresnämnden inte skulle anse att det rör sig om någon andrahandsupplåtelse i lagens mening inrymmer A.A. i vart fall utomstående personer i lägenheten till men för AB S.T..

Att permanent inrymma nio respektive åtta personer i en lägenhet om 2,5 rum och kök medför en verklig olägenhet för AB S.T.. Svea hovrätt har i avgörande den 24 april 2003 i ÖH 10140-02, meddelat att det inte kan anses förenligt med en rimlig boendestandard eller ett godtagbart brukande att ett större antal personer bor i en så liten lägenhet. A.A. har genom att låta så många bo i hans lägenhet inte iakttagit sundhet ordning och gott skick. Boendeförhållandena torde även utgöra en sanitär olägenhet och att AB S.T. drabbas av ökade driftskostnader och förslitningsskador på lägenheten.

A.A. har anmodats att vidta rättelse, vid äventyr av att hyresavtalet kommer att sägas upp. Rättelse har inte vidtagits. Det som ligger hyresgästen till last är inte av ringa betydelse för AB S.T..

Mot angiven bakgrund ska A.A. förpliktigas att avflytta. I första hand gör AB S.T. gällande att hyresrätten är förverkad. I andra hand gör AB S.T. gällande att A.A. som hyresgäst har åtsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyreskontraktet inte skäligen ska förlängas.

AB S.T. gör gällande att avflyttningsåläggandet ska få verkställas utan hinder av att beslutet inte vunnit laga kraft i det fall hyresrätten ska anses vara förverkad. Grunden för detta är att det bor många personer i provningslägenheten och att detta måste upphöra för att undvika fortsatt olägenhet för grannar och hyresvärden.

Det görs som grund för yrkandet även gällande att A.A. saknar behov av lägenheten, eftersom han har sitt permanenta boende i staden A, där frun och barnen bor. Det strider inte mot god sed i hyresförhållandet och det är inte heller oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör. AB S.T. avser att upplåta lägenheten till annan sökande i AB S.T. bostadskö(12 kap första stycket p 10 JB).

**A.A.** uppger att han inte hyr ut sin lägenhet till någon annan. Han har endast hanterat posten till andra personer genom att låta dessa personer ha en adress till hans bostadslägenhet. Dessa personer har han kommit i kontakt med genom ett nätverk för människor från landet S. Han känner inte dessa personer, mer än att de ringer honom och frågar om brev och kommer förbi lägenheten för att hämta post. Idag är det endast tre andra personer som är skrivna på hans adress. Han har försökt få kontakt med dessa och deras namn kommer att tas bort från hans adress. Han har inte fått någon ersättning för att dessa personer har skrivit sig på hans adress, bara problem. Om han hade vetat att de skulle bli sådana problem hade han aldrig låtit någon skriva sig på hans adress. Han sköter sig som hyresgäst och betalar hyran i rätt tid.

Anledningen till att han har lägenheten i staden B är att han arbetar som busschaufför och har oregelbundna tider. Han sover endast i lägenheten. När han är ledig är han tillsammans med familjen i staden A. Han sover ca 2-3 dagar i lägenheten i staden A och resterande tid i lägenheten i staden B. Hyresvärden får gärna komma och titta på hans lägenhet, det finns bara en säng där. Han är gift och har fru och sex barn. De bor i staden A. I två års tid pendlade han mellan staden B och staden A, men det blev för jobbigt jobbigt eftersom han arbetar skift. Han och hans familj söker lägenhet i Staden B eller staden F, men eftersom de är så många i familjen behöver det en stor lägenhet och dessa är inte lätt att få. Han kommer att ta kontakt med en advokat, så här får en hyresvärd inte behandla sina hyresgäster.

De personer som har skrivit sig vid lägenheten har gjort det för att få bidrag från kommun och försäkringskassan s.k. etableringsstöd. Dessa personer bor någon annanstans, men de får mer pengar om de är folkbokförda på hans adress.

**U.R.** uppger att han med anledning av ovanstående uppgift kompletterar grunderna för uppsägning enligt följande, den som uppsåtligt lämnar oriktiga uppgifter eller inte anmäler ändrade förhållanden som han eller hon är skyldig att anmäla och därigenom orsakar en fara för att en ekonomisk förmån felaktigt utbetalas eller utbetalas med för högt belopp, gör sig då enligt 2 § bidragsbrottslagen skyldig till bidragsbrott. Hyresvärden gör dock inte gällande att hyresgästen gjort sig skyldig till detta. Om det nu är så att dessa folkbokförda personer inte bor i lägenheten gör **AB S.T.** gällande att hyresgästen i strid mot bestämmelsen i 12 kap 42 § första stycket 9 p JB använder lägenheten för verksamhet som är brottslig. Hyresgästen har uppgett att han är medveten om att de är folkbokförda personerna har folkbokfört sig på adressen med syftet att erhålla bidrag på felaktiga grunder.

Lägenheten används som medel eller verktyg för en verksamhet som är brottslig, när de personer som skrivit sig där har fått bidrag från kommun och stat som de inte har rätt till. Därmed är hyresrätten förverkad. Hyresgästen har i och med detta åtsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet på denna grund inte ska förlängas.

Hyresgästen är inte bara ansvarig för sig själv, utan även för de som besöker hans lägenhet, i det här fallet genom att dessa personer som är folkbokförda vid adressen hämtar sin post där.

Vad gäller att hyresgästen har en övernattningslägenhet med anledning av sitt arbete uppger U.R. att avståndet mellan staden B och staden A är ett pendlingsavstånd och hyresgästen kan av den anledningen inte anses vara i behov av provningslägenheten som komplementbostad.

**A.A.** uppger att han har sagt till de som varit skrivna på hans adress att ta bort folkbokföring och snart är alla borttagna från hans adress. Han uppger att han börjar morgonkörningen kl. 05.00 från staden B. Han kör landsvägsbuss. Tidigare klev han upp kl. 03.00 för att äta frukost och köra från staden A till staden B. Nu kan han sova lite längre. Hans arbetstider är följande: morgonpass 05.00- 14.00 eftermiddagspass 14,00- 23.00 och kvällspass 18,00- 03,00.

**U.R.** uppger att han vidhåller yrkandet avseende andrahandsuthyrning. Vad gäller vittnesförhören kan de återkallas om A.A. kan vitsorda de negativa konsekvenser som kan uppstå när det bor för många personer i en lägenhet.

**A.A.** uppger att han vitsordar de negativa konsekvenserna av för många personer som bor i en lägenhet. Han har aldrig hyrt ut eller låtit andra personer bo i hans lägenhet. Han sover endast i lägenheten. Han har aldrig använt tvättstugan. Hans elräkning är ca 180 kr i månaden, om det hade bott åtta-nio personer i hans lägenhet, som hyresvärden påstår, hade hans elräkning varit betydligt högre.

**U.R.** återkallar vittnesförhöret med M.A. och uppger att han endast vill höra J.O. upplysningsvis.

J.O. redogör sammanfattningsvis för de ökade kostnader och negativa konsekvenser trångboddhet medför för AB S.T.. De har numera i sin uthyrningspolicy riktlinjer om antal boende per lägenhet.

Parterna slutför sin talan

Sammanträdet, som pågick mellan kl. 14,00-15,34, förklaras avslutat med information att beslut kommer att meddelas den 6 april 2017 kl. 14.00.

---

Efter enskild överläggning meddelar hyresnämnden följande

**BESLUT**(att meddelas den 6 april 2017 kl.14.00)

1. Ansökan om hyresavtalets upphörande avslås.
2. Hyresavtalet mellan AB S.T. och A.A.  
beträffande en bostadslägenhet (Skatteverkets lägenhetsnummer Y) i fastigheten X med adress Å i staden B förlängs på  
oförändrade hyresvillkor fr.o.m. den 1 januari 2017.

## **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 hyresvärderna.

Enligt 12 kap 46 § första stycket 1 JB har en hyresgäst inte rätt till förlängning av sitt hyresavtal om hyresrätten är förverkad utan att hyresvärderna 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 iaktta 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 hyresvärderna ge hyresgästen tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Är det fråga om en bostadshyresgäst ska hyresvärderna 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 hyresvärderna 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).

Av bestämmelsen i 12 kap 42 § första stycket JB p 9 framgår att hyresrätten är förverkad om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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 samt handlingar om trångboddhet.

**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 dels är till men för hyresvärden, dels att hyresgästen därigenom inte har iakttagit sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Hyresnämnden har även att pröva om bostadslägenheten har använts i en brottslig verksamhet eller där brottslig förfarande ingår till en inte oväsentlig del samt slutligen att pröva om hyresgästen saknar behov av provningslägenheten med anledning av att han har ett annat boende med sin familj i staden A .

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.

*Har hyresgästen upplåtit provningslägenheten i andra hand till annan eller föreligger ett inneboendeförhållande som är till men för hyresvärden?*

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. Under alla förhållanden har det varit fråga om inneboendeförhållande som har varit till men för hyresvärden

Hyresgästen har vitsordat påståendet om att andra personer är och har varit folkbokförda i provningslägenheten, men har bestritt att han upplåtit lägenheten till



annan eller att han har haft inneboende. Folkbokföringen i prövningslägenheten av andra personer har skett för att de skulle få någon form av bidrag.

Uppgift om var en person är folkbokförd visar normalt att person är bosatt på den adressen. Enligt hyresrättslig praxis presumeras en hyresgäst vara bosatt på den uppgivna folkbokföringsadressen. I ärendet är hyresgästen folkbokförd i prövningslägenheten. Enligt hyresnämndens mening kan inte samma presumption, som nu har beskrivits, gälla för andra personer som inte är hyresgäster och är folkbokförda i prövningslägenheten, att den omständigheten skulle innebära att de presumeras bo i prövningslägenheten. Folkbokföringen i sig kan givetvis vara en del i bevisföringen att andra personer är bosatta i prövningslägenheten, men enbart den omständigheten kan enligt nämndens mening inte visa att andra personer bor i prövningslägenheten.

I avsaknad av annan bevisning och mot hyresgästen bestridande finner hyresnämnden att hyresvärden inte har styrkt de påstådda omständigheterna otillåten andrahandsupplåtelse eller inneboendeförhållande av den karaktär som hyresvärden gör gällande. Nämnda omständigheter kan då inte ligga till grund för hyresavtalets upphörande.

*Men för hyresvärden samt att hyresgästen inte har iakttagit sundhet, ordning och gott skick*

Med anledning av att hyresnämnden har konstaterat att hyresgästen inte har upplåtit prövningslägenheten till annan eller att det har förelegat ett inneboendeförhållande av den karaktär som hyresvärden har gjort gällande, kan således inte något men i boendet föreligga eller att hyresgästen därigenom skulle ha åsidosatt sundhet, ordning och gott skick i boendet. Nämnda omständigheter kan då inte ligga till grund för hyresavtalets upphörande.

*Har prövningslägenheten använts i en brottslig verksamhet eller där brottslig förfarande ingår till en inte oväsentlig del?*

Hyresvärden har gjort gällande att hyresgästen genom att tillåta att andra personer har folkbokfört sig i prövningslägenheten därigenom har medverkat till att dessa personer har beviljats bidrag som de i annat fall inte skulle vara berättigade till. Hyresvärden har dock inte påstått att hyresgästen för egen del har gjort sig skyldig till brott.

Hyresgästen har i och för sig medgett att han tillåtit andra personer att folkbokföra sig hos honom för att de skulle få någon form av bidrag.

Bestämmelsen i 12 kap 42 § första stycket p 9 JB jämförd med 12 kap 46 § p 1 första stycket JB innebär att hyresnämnden kan pröva den nu åberopade grunden för hyresavtalets upphörande. Hyresrätten är då förverkad om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet, i vilken ingår brottslig verksamhet till ej oväsentlig del. Förutsättningen för förverkande är att verksamheten är straffbelagd.

I förevarande fall finns ingen lagakraftvunnen dom eller annan utredningen som visar att prövningslägenheten har använts på sådant sätt som anges i bestämmelsen. I ärendet har inte ens påståtts att någon person har dömts för brott i anledning av den påstådda verksamheten och det är inte heller utrett om någon person rent faktiskt har fått något bidrag. Enligt hyresnämndens mening kan enbart den omständigheten att hyresgästen har känt till att en person har skrivit sig i prövningslägenheten i syfte att få någon form av bidrag inte medföra att prövningslägenheten har använts i en sådan verksamhet att hyresrätten därmed skulle vara förverkad. Nämnda omständighet kan därför inte ligga till grund för hyresavtalets upphörande.

*Har hyresgästen behov av prövningslägenheten?*

Hyresnämnden konstaterar att hyresgästen är folkbokförd i prövningslägenheten. Enligt gällande hyresrättslig praxis presumeras en hyresgäst bo på den adress där han är folkbokförd. Hyresgästen har visserligen uppgett att han har ett annat boende förutom prövningslägenheten, nämligen en bostadslägenhet i staden A där han bor

tillsammans med sin fru och 6 barn. Oaktat hyresgästen är folkbokförd i provningslägenheten anser hyresnämnden att hyresgästen med beaktande av familjen har en starkare anknytning till bostadslägenheten i staden A. Såvitt har framkommit är det inte närmare utrett om hyresgästen även innehar hyresrätten till bostadslägenheten i Staden A.

I ärendet har hyresgästen obesträtt uppgett att han använder provningslägenheten som övernattningsbostad då han jobbar som busschaufför och alltid startat sin tjänstgöring i Staden B. Arbetstiden är oregelbunden med tjänstgöring tidiga morgnar, sena kvällar och även natt. Provningslägenheten har införskaffats för att vid tjänstgöringen i Staden B underlätta pendlingen från staden A.

Hyrersvärden har invänt att städerna B-A ligger inom pendlingsavstånd och att hyresgästen därför inte är i behov av en komplementbostad.

Hyresnämnden gör den bedömningen att städerna B-A i och för sig ligger inom pendlingsavstånd, men med anledning av att hyresgästen arbetar som busschaufför med stationering i staden B samt att han har oregelbundna arbetstider, anser nämnden att han är i behov av provningslägenheten som komplementbostad. Det skulle därför vara oskäligt mot hyresgästen eller strida mot god sed i hyresförhållande om hyresavtalet skulle upphöra, varför hyresavtalet inte kan upphöra på den åberopade grunden.

---

Sammanfattningsvis konstaterar hyresnämnden att det saknas förutsättningar för hyresavtalets upphörande. Ansökan ska därför avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga

Överklagande senast torsdagen den 27 april 2017

Ulrika Johansson

Protokollet uppvisat 2017-04-06/