



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 02  
Rotel 020111

**BESLUT**  
2019-01-09  
Stockholm

Mål nr  
ÖH 3280-18

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2018-03-12 i ärende nr 12896-16, se bilaga A

### PARTER

#### Klagande

P.S.

Ombud: Jur.kand. G.W.  
Hyresgästföreningen  
Region Stockholm  
Box 10117  
121 28 Stockholm-Globen

#### Motpart

J.L.

Ombud: Advokaten V.B.  
Advokatfirman Lindahl KB  
Box 143  
701 42 Örebro

### SAKEN

Förlängning av hyresavtal

### HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avvisar P.S.s yrkande om avvisning.
2. Hovrätten avslår överklagandet.
3. P.S. ges uppskov med att flytta till den 31 juli 2019. Hon är skyldig att flytta den 1 augusti 2019.

Dok.Id 1422360

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 08:00–16:30
		E-post: svea.avd2@dom.se www.svea.se		

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

**YRKANDEN M.M. I HOVRÄTTEN**

P.S. har yrkat att hovrätten i första hand ska undanröja hyresnämndens beslut och avvisa J.L.s talan samt i andra hand avslå J.L.s talan i hyresnämnden eller i vart fall ge henne uppskov med att flytta till månadsskiftet närmast efter sex månader från hovrättens beslut.

J.L. har motsatt sig att hyresnämndens beslut undanröjs eller ändras, men har medgett begärt uppskov.

**PARTERNAS TALAN**

Parterna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden och därutöver tillagt och förtydligat följande.

*P.S.*

Som grund för avvísningssyrkandet görs gällande att uppsägningen av hyresavtalet och ansökan i hyresnämnden har gjorts av fel part. Hyresförhållandet mellan P.E.O. - företagsutveckling AB (bolaget) och henne har inte upphört. J.L. har därför inte varit behörig att säga upp hyresavtalet och hänskjuta tvisten till hyresnämnden.

Som grund för att J.L.s talan i hyresnämnden ska ogillas görs gällande att andrahandsupplåtelsen är ogiltig. Hyresavtalet mellan bolaget och henne är fortfarande gällande samt har företrädare framför det senare andrahandsavtalet mellan J.L. och henne. Som rättslig grund för detta åberopas 7 kap. 22 § jordabalken. Dessutom kan J.L., som delägare i bolaget, inte med bindande verkan ingå ett avtal om att hyra ut lägenheten i andra hand. Om hovrätten skulle komma fram till att hyresförhållandet mellan bolaget och henne har upphört samt att det finns en gällande upplåtelse i andra hand, har upplåtelsen skett i strid med 7 kap. 31 § jordabalken. Syftet med att ingå ett avtal om andrahandsupplåtelse var att hon inte skulle få något besittningsskydd till lägenheten. Under alla förhållanden väger hennes intresse av att få bo kvar i lägenheten tyngre än J.L.s intresse av att få lägenheten friställd. Hon har bott i lägenheten i tolv år och har inte tillgång till någon annan bostad.

*J.L.*

Hyresnämnden har redan i förlängningstvisten år 2015 prövat huruvida han har haft rätt att säga upp hyresavtalet med P.S. och därmed även frågan om avtalets giltighet. Bolaget är ägare till andelen i fastigheten och har hyrt ut lägenheten till honom. Han har i sin tur, sedan den 1 februari 2012, hyrt ut lägenheten i andra hand till P.S.. Bestämmelsen i 7 kap. 22 § jordabalken omfattar inte den hyresrättsliga upplåtelse som skett mellan honom och P.S.. Bestämmelsen i 7 kap. 31 § jordabalken berättigar P.S. att göra gällande samma rättigheter mot honom som mot bolaget, men fråntar inte honom möjligheten att säga upp hyresavtalet och hänskjuta tvisten för prövning i hyresnämnden. Hans hustru äger numera hela bolaget och han är inte längre verkställande direktör. Det bedrivs inte någon affärsmässig verksamhet i bolaget. Prövningslägenheten är bolagets enda tillgång. Med anledning av förändrade arbetsförhållanden för honom och hans hustru behöver bolaget avyttra lägenheten alternativt behöver han och/eller hans hustru lägenheten för eget boende i samband med arbete i Stockholm.

### **HOVRÄTTENS SKÄL**

Hovrätten har tagit del av utredningen och hållit muntlig förhandling. Utredningen är i huvudsak densamma som i hyresnämnden. Förnyade förhör har hållits med P.S. och J.L..

#### *Yrkandet om avvisning*

P.S. yrkade i sitt överklagande att hovrätten, genom ändring av hyresnämndens beslut, skulle medge förlängning av hyresavtalet på oförändrade villkor. Hon begärde och beviljades anstånd till den 24 april 2018 att inkomma med grunder, omständigheter och bevisuppgift.

I en kompletterande skrift, som inkom till hovrätten den 20 april 2018, har P.S. yrkat att hovrätten i första hand ska undanröja hyresnämndens beslut och avvisa J.L.s ansökan i hyresnämnden. I andra hand har hon yrkat att hovrätten ska ändra hyresnämndens beslut och förlänga hyresavtalet på oförändrade villkor. Hon har vidhållit dessa yrkanden vid den muntliga förhandlingen.

Av 3 § lagen (1994:831) om vissa hyresmål i Svea hovrätt framgår att klaganden inte får ändra sin talan till att avse en annan del av hyresnämndens beslut än den som uppgetts i överklagandet.

P.S.s yrkande att hovrätten ska avvisa J.L.s talan har framställts efter överklagandetidens utgång och avser en annan del av hyresnämndens beslut än den som har uppgetts i överklagandet. Yrkandet ska därför avvisas.

*Preklusion enligt 12 kap. 51 § andra stycket jordabalken*

En tvist om förlängning av hyresavtalet mellan J.L. och P.S. har redan prövats av Svea hovrätt efter överklagande hit (se Svea hovrätts beslut den 4 april 2016 i mål nr ÖH 10948-15). I den tvisten framförde P.S. bl.a. samma invändningar som i detta mål, nämligen att prövningslägenheten är en s.k. andelslägenhet som ägs av bolaget och att såväl uppsägningen som hänskjutande av tvisten till hyresnämnden rätteligen ska göras av bolaget och övriga andelsägare i fastigheten samt att J.L. inte med bindande verkan kan ingå ett avtal om att hyra ut lägenheten i andra hand. Invändningarna prövades av hyresnämnden, som inte fann hinder mot att pröva förlängningstvisten. Hyresnämnden avslog dock, på skäl som nu inte är av intresse, J.L.s yrkande om att hyresavtalet med P.S. skulle upphöra. Hovrätten fastställde beslutet.

Innebörden av hovrättens tidigare avgörande är att det rättskraftigt har avgjorts att ett avtal om fortsatt uthyrning gäller mellan J.L. och P.S. samt att de invändningar mot hyresförhållandet som kunnat åberopas i den förlängningstvisten inte längre får åberopas, dvs. har prekluderats (se 12 kap. 51 § andra stycket jordabalken). På grund av hovrättens förlängningsbeslut kan alltså P.S. inte längre åberopa att det inte finns något hyresavtal mellan henne och J.L.. Detsamma gäller invändningarna *att* det tidigare hyresavtalet mellan P.S. och bolaget har företräde framför avtalet mellan henne och J.L., *att* andrahandsavtalet är ogiltigt *samt att* syftet med avtalet varit sådant att den s.k. bulvanbestämmelsen i 7 kap. 31 § jordabalken är tillämplig. (Jfr RH 1998:23.)

*Hysesavtalets förlängning*

Vad gäller frågan om hyresavtalet mellan J.L. och P.S. ska upphöra gör hovrätten följande bedömning.

Såvitt framgår av utredningen ägs bolaget numera av J.L.s hustru och bolaget driver inte någon verksamhet utöver innehavet av andelsrätten.

J.L. har som skäl för avtalets upphörande anfört att bolaget avser att sälja prövningslägenheten för att han och hans hustru ska kunna finansiera ett köp av en större lägenhet i Stockholm alternativt nyttja lägenheten som en komplementbostad med anledning av förändrade arbetsförhållanden. Hovrätten finner mot bakgrund av utredningen i målet inte skäl att ifrågasätta att det finns en sådan avsikt och därmed ett verkligt behov att förfoga över lägenheten. Som hyresnämnden anfört väger upplåtarens intresse av att bosätta sig i eller sälja en med andelsrätt innehavd lägenhet som huvudregel över hyresgästens intresse av att bo kvar. Denna utgångspunkt bör – med hänsyn till ägarförhållandena i bolaget och bolagets verksamhet – enligt hovrätten gälla oaktat att andelsrätten innehas av bolaget och inte J.L..

Det är i målet ostridigt att P.S. bott i prövningslägenheten sedan år 2006 och det saknas skäl att ifrågasätta att hon har behov av den. Hovrätten instämmer emellertid i hyresnämndens bedömning att P.S. måste ha insett att boendet kunde komma att bli av tillfällig karaktär och att omständigheterna är sådana att hyresavtalets upphörande inte är beroende av att J.L. erbjuder henne en ersättningslägenhet. P.S.s intresse får i stället anses tillgodosett genom det ytterligare rådrum i form av ett långt uppskov som J.L. accepterat.

Vid en samlad bedömning finner hovrätten att hyresavtalet ska upphöra. Överklagandet ska alltså avslås, med det förtydligande av hyresvilkorens tillämplighet som framgår av hovrättens beslut.

Begärt uppskov har medgetts och ska därför beviljas.

---

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 Carin Häckter (referent) samt tf. hovrättsassessorn Clara Cederberg.



**Nämnden**

Tf. hyresrådet Tove Bonnedahl, ordförande  
Sofia Berger Horner och Anders Loosme, övriga ledamöter

**Protokollförare**

Lars Andersson

**Plats för sammanträde**

Nämndens kansli

**Fastighet/Adress**

S 6, Stockholm

**Sökande**

J.L.

Närvarande personligen och genom ombud

Ombud: Advokaten V.B.  
Advokatfirman Lindahl KB  
Box 143  
701 42 Örebro

**Motpart**

P.S.

Närvarande personligen och genom ombud

Ombud: G.W.  
Hyresgästföreningen Region  
Stockholm Box 10117  
121 28 Stockholm - Globen

**Saken**

Förlängning av hyresavtal

---

V.B. ger under sammanträdet in en fullmakt, aktbilaga 29.



Ordförande går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas. P.S. hyr sedan 2006 en lägenhet om ett rum och kokvrå, ca 23 kvm, på Roslagsgatan 7 i Stockholm av P.E.O. Företagsutveckling AB (bolaget). Sedan 2012 hyr P.S. lägenheten i andra hand av J.L. har sagt upp hyresavtalet till upphörande den 30 april 2016.

**V.B.:** J.L. yrkar att hyresavtalet mellan J.L. och P.S. avseende lägenheten på Roslagsgatan 7 ska upphöra att gälla den 31 augusti 2016 och att hyresgästen ska ålägga att avflytta då provningslägenheten ska lämnas vid äventyr om att avhysning får ske på hyresgästens bekostnad.

**G.W.:** P.S. yrkar i första hand att hyresnämnden avvisar J.L.s ansökan eftersom uppsägning och ansökan i ärendet har gjorts av fel part. Om hyresnämnden inte avvisar ansökan i ärendet bestrids J.L.s yrkanden och P.S. yrkar i andra hand att hyresavtalet förlängs på oförändrade villkor. För det fall hyresnämnden lämnar bifall till hyresvärdens yrkanden yrkas uppskov med avflyttning till det månadsskifte som inträffar tidigast sex månader efter hyresnämndens beslut.

**V.B.:** Hyresvärden bestrider avvisningsyrkandet. Hyresnämnden har redan prövat frågan 2015 och då konstaterat att J.L. har rätt att säga upp andrahandsavtalet. Grunden för uppsägningen är att J.L. har behov av att sälja provningslägenheten (12 kap. 46 § första stycket 10 jordabalken). Försäljningen är ett sakligt skäl för uppsägning. Hyresvärden medger yrkat uppskov.

**G.W.:** P.S. har hyrt provningslägenheten i första hand sedan den 1 februari 2006 av bolaget. Bolaget är andelsägare i den aktuella fastigheten. Hyresförhållandet med bolaget har inte upphört eftersom uppsägningen inte har gjorts av bolaget och samtliga andelsägare, utan av J.L. som privatperson. Ansökan ska därför avvisas. Om hyresnämnden inte finner att ansökan ska avvisas gör P.S. i andra hand gällande att det inte föreligger någon giltig andrahandsupplåtelse med J.L.. Som delägare av P.E.O. Företagsutveckling AB och därmed

delägare i fastigheten kan J.L. inte hyra ut provningslägenheten i andra hand. Det saknas därför grund för uppsägningen och P.S. är inte skyldig att avflytta från provningslägenheten. För det fall hyresnämnden trots allt finner att det finns en gällande upplåtelse i andra hand anförs att upplåtelsen har skett in strid med bestämmelsen i 7 kap. 31 § jordbalken eftersom det kan antas att rättsförhållandet utnyttjas för att kringgå någon bestämmelse i lag som är till förmån för en nyttjanderättshavare. Provningslägenheten är P.S.s permanentbostad och vid en intresseavvägning har hon större behov av provningslägenheten än vad J.L. har att sälja den.

**V.B.:** Provningslägenheten köptes av bolaget 1995. Bolaget ägs av J.L. och hans maka med 50 procent vardera. Anledningen till att provningslägenheten införskaffades var att J.L. vid den tiden arbetade i Stockholm och behövde en övernattningslägenhet. Sedan 1999 har bolaget inte haft någon annan verksamhet än provningslägenheten. J.L. tecknade ett andrahandshyresavtal med P.L. 2012 och ytterligare ett 2014. P.S. har hela tiden varit införstådd med att J.L. tänker ta tillbaka provningslägenheten. P.S. har också undertecknat två avtal för avstående av besittningsskydd. 2015 sade J.L. upp andrahandsavtalet till upphörande eftersom J.L.s dotter skulle arbeta i Stockholm och behövde provningslägenheten. Det ärendet prövades i hyresnämnden och överklagades till Svea hovrätt. Hyresnämnden avslog J.L.s begäran om att hyresavtalet skulle upphöra och Svea hovrätt fastslog hyresnämndens beslut. I den nuvarande situationen har det tillkommit nya omständigheter. J.L. hade tidigare en anställning på Assa Abloy Entrance Systems AB i Örebro. Företaget i Örebro lades dock ned den 1 augusti 2016 och J.L.s arbetsplats förflyttades till Torslanda. I samma veva blev J.L.s maka uppsagd från sin anställning hos Promedia i Örebro. På grund av både J.L.s och hans makas förändrade arbetssituation så hade de behov av att sälja provningslägenheten för att få loss kapital och införskaffa en lägenhet i Göteborg. J.L. fick vetskap om att många på Assa Abloy i Torslanda skulle sägas upp varpå J.L. och hans maka avvaktade med att införskaffa en bostad i Göteborg tills de fått besked. J.L. är idag uppsagd från

sitt arbete på Assa Abloy i Torslanda och kommer att arbeta sin sista arbetsdag den 10 juli 2018. J.L.s maka har fått en ny anställning på Nordkalk i Köping med ansvar för Köping, Landskrona, Gotland och Stockholm. J.L. bedömer att han har störst chans att få arbete i Stockholm och sammantaget har J.L. och hans maka beslutat sig för att bosätta sig i Stockholm. J.L. och hans maka har därför behov av att sälja provningslägenheten för att kunna köpa en större lägenhet i Stockholm. De har inte råd att köpa en ny lägenhet om de inte säljer provningslägenheten. I provningslägenheten finns ett bundet kapital på ca tre miljoner. En identisk andelslägenhet i fastigheten såldes den 19 oktober 2015 för 3 260 000 kr. J.L. har på grund av situationen erbjudit P.S. att köpa provningslägenheten för 3 100 000 kr men inte fått något svar från henne. Det är inte möjligt att sälja lägenheten med en andrahandshyresgäst.

**G.W.:** P.S. har hyrt provningslägenheten sedan den 1 februari 2006 och har alltsedan dess haft sin permanenta bostad där. Det framgår också på InfoTorg att P.S. är folkbokförd på provningslägenheten sedan den 31 januari 2006. P.S.s förstahandskontrakt har aldrig upphört oavsett att hon har tecknat andrahandsavtal med J.L. som privatperson. J.L. kan som privatperson inte teckna något andrahandshyresavtal. P.S.s förstahandsavtal gäller fortfarande och därför ska ansökan avvisas. P.S. har hela tiden betalat hyran för provningslägenheten till bolaget som också har redovisat hyrorna som intäkter, vilket inte framkom i förra ärendet i hyresnämnden. Nu hävdar J.L. att han behöver sälja provningslägenheten. J.L. skickade i januari 2015 ett meddelande till P.S., i vilket han angav att hyran skulle höjas till 7000 kr, vilket nästan var en fördubbling av hyran. J.L. uppgav också att det inte fanns något behov från deras sida att disponera provningslägenheten. P.S. motsatte sig den kraftiga hyreshöjningen, varpå bolaget den 27 januari 2015 sade upp hyresavtalet. Tvisten hänsköts dock aldrig till hyresnämnden. Vid en intresseavvägning så väger P.S.s intresse att få behålla provningslägenheten tyngre än J.L.s behov att sälja den. Det har framkommit att J.L. äger ytterligare två fastigheter. Det finns inget som visar att J.L. har behov av att sälja provningslägenheten, eller har för avsikt att

sälja sitt permanentboende, vilket också bör vägas in. Tidigare hänvisade J.L. till sin dotters behov och nu till sitt eget behov. Frågan om bolagets behov har aldrig varit uppe. Det som inte prövades i det förra beslutet från hyresnämnden, och den efterföljande domen i överklagandet till Svea hovrätt, är att det inte kan finnas både ett förstahandskontrakt och ett andrahandskontrakt. Hyresnämndens förra beslut var något slags mellanting, men att andrahandsavtalet i sig inte var ogiltigt.

Härefter hålls förhör under sanningsförsäkran med J.L. som avlägger sanningsförsäkran och erinras om dess vikt. Förhöret, som är påkallat av honom själv, spelas in digitalt.

Härefter hålls förhör under sanningsförsäkran med P.S. som avlägger sanningsförsäkran och erinras om dess vikt. Förhöret, som är påkallat av henne själv, spelas in digitalt.

Förlikningsdiskussioner förs och det antecknas att det saknas förutsättningar för en förlikning.

Parterna slutför sin talan.

Sammanträdet förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet kommer att meddelas **måndagen den 12 mars 2018 kl. 14.00** genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli.

Efter enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

**BESLUT** (att meddelas den 12 mars 2018 kl. 14.00)

1. Hyresnämnden avslår P.S.s avvisningsyrkande.
2. Hyresnämnden bifaller J.L.s upphörsyrkande, vilket innebär att hyresavtalet har upphört den 31 augusti 2016.

3. P.S. ges uppskov med avflyttningen från lägenheten till den 30 september 2018.

4. Med stöd av 13 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder åläggs P.S. att lämna lägenheten senast vid uppskovstidens slut.

5. Under uppskovstiden gäller hyresavtalets bestämmelser oförändrade utom såvitt avser förlängning och uppsägning.

### **Skälen för beslutet**

*Ska J.L.s talan avvisas?*

Av 12 kap. 49 § första stycket jordabalken följer att endast hyresvärden är behörig att göra en ansökan i ett förlängningsärende. Om annan än hyresvärden ansöker om prövning i en förlängningstvist ska ansökan avvisas (se bl.a. Julius, Hyrestvister, arrendetvister och bostadsrättstvister, s. 49).

P.S. har yrkat att J.L.s ansökan ska avvisas eftersom uppsägning och ansökan rätteligen skulle ha gjorts av P.E.O. Företagsutveckling AB (bolaget) i egenskap av hyresvärd. P.S. gör nämligen gällande att det hyresavtal som hon ingick med bolaget år 2006 alltjämt är gällande mellan parterna eftersom det inte sagts upp på föreskrivet sätt, och att de andrahandshyresavtal som hon sedermera träffade med J.L. år 2012 och 2014 är ogiltiga eftersom de tecknats i syfte att kringgå reglerna om besittningsskydd.

Frågan som hyresnämnden först har att ta ställning till är således om J.L. är att anse som P.S.s hyresvärd och om han därigenom har haft rätt att säga upp hyresavtalet och hänskjuta tvisten till hyresnämnden.

Hyresnämnden konstaterar inledningsvis att J.L. även år 2015 sade upp hyresavtalet med P.S. till upphörande vid hyrestidens utgång och hänsköt

förlängningstvisten till hyresnämnden för prövning. I samband med detta prövade hyresnämnden frågan om J.L. var att anse som P.S.s hyresvärd och om han därigenom haft rätt att säga upp hyresavtalet i och för sig (se Hyresnämnden i Stockholms beslut den 27 oktober 2015 i ärende nr 5102-15). Hyresnämnden konstaterade då – bl.a. med beaktande av att P.S. trots allt erhållit besittningsskydd genom andrahandsavtalet – att J.L. var att anse som hyresvärd i förhållande till P.S. och att han därigenom haft behörighet att säga upp hyresavtalet och hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Vid intresseav-vägningen ansågs emellertid P.S.s behov av att få behålla lägenheten väga över J.L.s intresse att upplåta lägenheten till sin dotter, varför J.L.s upphörsyrkande avslogs. Beslutet överklagades till hovrätten som inte fann anledning att göra en annan bedömning än den hyresnämnden gjort (se Svea hovrätts beslut den 4 april 2016 i mål nr ÖH 10948-15).

Mot bakgrund av det anförda gör hyresnämnden följande bedömning. Det har i ärendet inte framkommit något som motiverar en annan bedömning än den hyresnämnden har gjort i ärende nr 5102-15 i fråga om J.L.s egenskap av hyresvärd och hans rätt att säga upp hyresavtalet med P.S.. J.L. har således haft rätt att säga upp hyresavtalet med P.S., varför avvisningsyrkandet ska avslås.

#### *Ska hyresavtalet upphöra?*

Vid uppsägning av en lägenhet som upplåtaren innehar med andelsrätt ska förlängningstvisten prövas med tillämpning av den generalklausul som finns intagen i 12 kap. 46 § första stycket 10 jordabalken. Enligt den bestämmelsen har hyresgästen rätt till förlängning, utom när det inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller annars är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör. Vid prövningen gäller emellertid att i stort sett samma synpunkter kan anläggas som i de fall där upplåtaren av en lägenhet som innehas med bostadsrätt avser att ta lägenheten i anspråk (se bl.a. Holmqvist m.fl., Hyreslagen, En kommentar, tionde upplagan, s. 510). Detta får till följd att upplåtarens intresse av att bosätta sig i lägenheten eller sälja den som huvudregel väger över hyresgästens intresse av att bo kvar (se bl.a. SOU 2007:74 s.

54). När det gäller mycket långvariga förhållanden har ofta krävts en ersättningslägenhet för att avtalet inte ska förlängas (se Holmqvist m.fl., a. a. s. 510).

J.L. har under sanningsförsäkran berättat att han avser att sälja sin andel i fastigheten i syfte att lösgöra kapital för att kunna köpa en större lägenhet i Stockholm att användas av honom själv och hans fru. Han har berättat att fruns arbete medför många resor och att hon därför behöver ha tillgång till en lägenhet i Stockholm som komplement till boendet i Örebro samt att han själv sannolikt kommer arbeta i Stockholm från och med hösten 2018 och att även han då behöver ha tillgång till ett boende i Stockholm. Hyresnämnden finner inte anledning att ifrågasätta att J.L. verkligen avser att avyttra andelslägenheten. Att han äger en villafastighet i Örebro och ett fritidshus i Roslagen ändrar inte denna bedömning.

Frågan är då om J.L.s intresse att sälja andelslägenheten väger över P.S.s intresse av att bo kvar. Hyresnämnden konstaterar i denna del att Pernilla Lundberg redan när hyresförhållandet inleddes måste ha varit medveten om att boendet kunde komma att bli av tillfällig karaktär. Detta framförallt mot bakgrund av att det var fråga om en andelslägenhet, men även eftersom hon har undertecknat blanketter om avstående från besittningsskydd av vilka framgår att avtalet kan komma att upphöra om hyresvärden behöver bostaden för eget boende. Vid angivna förhållanden finns inte anledning att frångå huvudregeln att J.L.s intresse av att sälja andelslägenheten väger över P.S.s behov av att bo kvar. Omständigheterna är vidare sådana att avtalets upphörande inte kan anses beroende av att J.L. anskaffar en ersättningslägenhet till P.S. (jfr RBD 3:89). Hon får istället anses skäligen tillgodosedd med det rådrum om sex månader som parterna är överens om.

Sammanfattningsvis ska alltså J.L.s ansökan om avtalets upphörande bifallas och P.S. åläggas att avflytta från lägenheten senast den 30 september 2018.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se [bilaga](#).

(Beslutet kan, med hänsyn till mellankommande helg, överklagas till Svea hovrätt senast den 3 april 2018.)

Lars Andersson

Protokollet uppvisat 2018-03-08/

Sammanträdet pågick kl. 09.00–10.30

**Ledamoten Anders Loosme är skiljaktig och anför:** Det är utrett i ärendet att hyresavtalet avseende lägenheten först tecknades mellan P.S. och P.E.O. Företagsutveckling AB (bolaget) och att P.S. erhöll besittningsskydd till lägenheten år 2010. Det är vidare utrett att P.S. därefter – trots att hyresavtalet med bolaget inte hade sagts upp på föreskrivet sätt – år 2012 respektive år 2014 tecknade andrahandshyresavtal avseende lägenheten i vilka J.L. angavs som hyresvärd istället för bolaget. J.L. har själv uppgett att syftet med andrahandshyresavtalen var att åstadkomma att P.S. inte skulle få besittningsskydd till lägenheten. Under förevarande omständigheter står det enligt min mening klart att andrahandshyresavtalet mellan J.L. och P.S. är ogiltigt och att det ursprungliga hyresavtalet mellan bolaget och P.S. inte har upphört. Eftersom bolaget rätteligen är hyresvärd i förhållande till P.S. har J.L. saknat rätt att säga upp hyresavtalet och hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Hans ansökan ska därför avvisas. Vad sedan avser intresseavvägningen ska beaktas att P.S. har haft sin permanenta bostad i lägenheten sedan år 2006 och att hon saknar tillgång till annan bostad. Vid angivna förhållanden väger P.S.s behov av att få behålla lägenheten tyngre än J.L.s intresse att avyttra den. J.L.s upphörsyrkande ska därför avslås. Överröstad i dessa delar är jag i övrigt ense med majoriteten.