



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 02  
Rotel 020104

**BESLUT**  
2020-03-06  
Stockholm

Mål nr  
ÖH 12258-19

Sid 1 (5)

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Göteborg, beslut 2019-10-28 i ärende nr 4638-19, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

A.Ö.

Ombud: Advokaten G.F.  
Advokatfirman G.F. AB  
Box 53116  
400 15 Göteborg

### Motpart

Bostadsaktiebolaget Poseidon, 556120-3398  
Box 1  
424 21 Angered

Ombud: Jur.kand. L.N.  
Sergel Kredittjänster AB  
Adolf Fredriks Kyrkogata 8  
105 26 Stockholm

## SAKEN

Upplåtelse i andra hand av bostadslägenhet

---

## HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet.

---

Dok.Id 1556444

---

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

## YRKANDEN I HOVRÄTTEN

A.Ö. har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden.

Bostadsaktiebolaget Poseidon har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras.

## PARTERNAS TALAN

Parterna har vidhållit vad de anfört i hyresnämnden. A.Ö. har tillagt att han bor sex månader per år i Thailand på grund av att han av hälsoskäl mår mycket bättre av att vistas i varmt klimat.

## HOVRÄTTENS SKÄL

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

### *Rättsliga utgångspunkter*

En hyresgäst får hyra ut eller på annat sätt upplåta lägenheten i andra hand till annan för självständigt brukande, om hyresnämnden lämnar tillstånd till det. Tillstånd ska lämnas, om hyresgästen på grund av ålder, sjukdom, tillfälligt arbete eller studier på annan ort, längre utlandsvistelse, särskilda familjeförhållanden eller därmed jämförbara förhållanden har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke. Ett tillstånd ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor. (Se 12 kap. 40 § jordabalken i dess lydelse före den 1 oktober 2019.)

Möjligheten att ge tillstånd till andrahandsupplåtelse för längre utlandsvistelse infördes den 1 januari 2009. Till grund för lagändringen låg betänkandet *Upplåtelse av den egna bostaden*, SOU 2007:74. I betänkandet föreslogs att en tillfällig längre utlandsvistelse skulle kunna utgöra beaktansvärda skäl för en andrahandsupplåtelse. I författningskommentaren till bestämmelsen uttalades att det inte var avsett att den hyresgäst som har dubbelt boende eller som annars regelbundet vistas utomlands under

viss del av året ska kunna få tillstånd till att hyra ut sin lägenhet i andra hand. Avsikten var att tillstånd skulle kunna lämnas då hyresgästen hade för avsikt att tillfälligt vistas utomlands under en längre tid men inte kunde åberopa arbete eller studier som skäl för upplåtelsen. I betänkandet angavs att utlandsvistelsen som regel bör pågå i åtminstone sex månader för att den ska kunna anses vara längre. (Se a. SOU s. 91.)

I propositionen till aktuell lagändring utmönstrades kravet på att utlandsvistelsen skulle vara tillfällig. Regeringen anförde att reglerna om tillstånd till andrahandsupplåtelse ger uttryck för ett slags avvägning mellan, å ena sidan, hyresgästens intresse av att hyra ut lägenheten i andra hand och, å andra sidan, hyresvärdens intresse av att ha kontroll över vilka personer som bor i huset och att regeringens förslag innebär en viss utvidgning av de situationer som kan utgöra beaktansvärda skäl för att upplåta en lägenhet i andra hand. Regeringen uttalade vidare att den hade svårt att se några tungt vägande skäl mot en ordning där tillstånd kunde ges även till hyresgäster som hade dubbelt boende eller som annars regelbundet vistades utomlands. Eftersom hyresnämnden har att pröva om det föreligger beaktansvärda skäl för varje uthyrningsperiod för sig ansåg regeringen att det inte borde vara uteslutet för en person att vid upprepade tillfällen få hyresnämndens tillstånd till andrahandsuthyrning för vistelse utomlands. (Se prop. 2008/09:27 s. 9 ff.) Regeringen uttalade vidare att det inte är tillräckligt att hyresgästen kan åberopa en sådan situation som anges i bestämmelsen (t.ex. längre utlandsvistelse). Hyresgästen måste dessutom ha beaktansvärda skäl för upplåtelsen. Enligt regeringen måste hyresgästen kunna visa att han eller hon har ett behov av att behålla anknytningen till lägenheten, även om kravet på bestående anknytning inte bör ställas alltför högt. (Se a. prop. s. 21.)

En motsvarande reglering till bestämmelsen i 12 kap. 40 § andra stycket jordabalken återfinns i 7 kap. 11 § första stycket bostadsrättslagen (1991:614). Bestämmelsen fick sin nuvarande lydelse den 1 juli 2014. Lagändringen innebär att ett tillstånd inte längre kräver att bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen utan endast att han eller hon har skäl för den. Syftet med ändringarna var att ge ett större utrymme för bostadsrättshavare att upplåta sina lägenheter i andra hand och på så sätt bidra till att de bostäder som finns används i större utsträckning. Regeringen uttalade att många bostadsrättshavare upplever sin lägenhet som en ägd bostad och ser det som naturligt

att det råder en stor frihet att upplåta lägenheten i andra hand. Eftersom bostadsrätts-havaren som utgångspunkt svarar för det inre underhållet av lägenheten, är det också han eller hon som får betala för det slitage som kan uppstå i lägenheten under en andrahandsupplåtelse. Regeringen uttalade vidare att det i allmänhet bör vara tillräckligt att de anförda skälen innefattar ett rimligt behov av att behålla lägenheten. Hänsyn måste tas till omständigheterna i det enskilda fallet och bostadsrättshavarens skäl väger normalt lättare med tiden. (Se prop. 2013/14:142 s. 13 och s. 21 f.)

Jordabalkens och bostadsrättslagens bestämmelser om tillstånd till andrahands-upplåtelse skiljer sig således åt på det sättet att bostadsrättslagens bestämmelser ger större utrymme för en sådan upplåtelse. Anledningen till denna åtskillnad är bl.a. att nyttjanderättsformerna skiljer sig åt liksom ansvaret för lägenhetens skick.

#### *Hovrättens bedömning*

Frågan i målet är om A.Ö. har beaktansvärda skäl för att få upplåta prövningslägenheten i andra hand under sex månader för utlandsvistelse trots att han beviljats tillstånd till andrahandsupplåtelse av detta skäl två gånger tidigare. A.Ö. har i hovrätten tillagt att anledningen till hans återkommande utlandsvistelser är hälsoskäl. Bostadsaktiebolaget Poseidon har mot detta endast invänt att A.Ö. saknar beaktansvärda skäl för andrahandsupplåtelsen.

Hovrätten konstaterar att lagstiftaren har ställt högre krav på vilka skäl som anförs för att tillåta en andrahandsupplåtelse vid hyresrätter än vid bostadsrätter. Detta framstår som naturligt bl.a. med hänsyn till hyresvärdens ansvar för lägenhetens skick. När det är fråga om återkommande andrahandsupplåtelse måste vidare större krav ställas på de skäl som anförs för att tillstånd ska kunna ges än när det är fråga om en enstaka upplåtelse. Vid återkommande andrahandsupplåtelse på grund av utlandsvistelse kan fråga även uppkomma om utlandsvistelsen är så omfattande att lägenheten inte längre kan anses utgöra hyresgästens egentliga hem och bostad (permanentbostad).

Mot bakgrund av att A.Ö. vid två tidigare tillfällen beviljats tillstånd att hyra ut sin lägenhet halvårsvis anser hovrätten att vad han nu anført inte utgör beaktansvärda skäl för att ytterligare en gång få tillstånd till att upplåta lägenheten i andra hand.

Hans obestyrkta påstående om att utlandsvistelsen är föranledd av hälsoskäl föranleder inte någon annan bedömning. A.Ö.s överklagande ska därför avslås.

---

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, referent, Kenneth Nordlander och Lina Forzelius.



HYRES- OCH ARRENDE-  
NÄMNDEN I GÖTEBORG

**BESLUT**  
2019-10-28  
Meddelat i Göteborg

Ärende nr  
4638-19

Rotel 1

### **FASTIGHET/ADRESS**

J 166:11, Frölunda Kyrkogata, Göteborg

### **PARTER**

#### **Sökande**

B.A.Ö.

Ombud: Advokat G.F.  
Advokatfirman G.F. AB  
Box 53116  
400 15 Göteborg

#### **Motpart**

Bostads AB Poseidon, 556120-3398  
Box 1  
424 21 Angered

Ombud: L.N.  
Sergel Kredittjänster AB  
Adolf Fredriks Kyrkogatan 8  
105 26 Stockholm

### **SAKEN**

Upplåtelse i andra hand av bostadslägenhet

---

### **NÄMNDENS AVGÖRANDE**

Hyresnämnden avslår A.Ö.s ansökan om tillstånd till andrahandsuthyrning.

---

Dok.Id 187814

---

**Postadress**

404 83 Göteborg

**Besöksadress**

Ullevigatan 15

**Telefon**

031-314 03 60

**E-post:** hggrotell@dom.se

www.hyresnamnden.se

www.arrendenamnden.se

**Telefax**

031-314 03 70

**Expeditionstid**

måndag – fredag

09:00–12:00

13:00–15:00

**YRKANDE M.M.**

A.Ö. hyr en bostadslägenhet på 2 rum och kök av Bostads AB Poseidon (Hyresvärden) med adress Frölunda Kyrkogata i Göteborg. Med hyresvärdens tillstånd har han hyrt ut lägenheten i andra hand för utlandsvistelse i Thailand under två halvårsperioder de senaste två åren.

A.Ö. har yrkat att nämnden ger honom tillstånd att hyra ut sin lägenhet på Frölunda Kyrkogata i Göteborg i andra hand till M.S. under ytterligare en period tiden 1 oktober 2019 till 31 mars 2020.

Hyresvärden har bestritt ansökan.

*A.Ö. har anfört*

Bostadslägenheten är ett 54+-boende. Hyresvärden har gett samtycke två gånger tidigare till andrahandsuthyrning och han har haft lägenheten uthyrd i två halvårsperioder de senaste två åren till samma person. Han vill nu hyra ut sin bostadslägenhet under ytterligare en halvårsperiod för vistelse i Thailand. Han har gått i pension och har sitt boende både i Göteborg och i Thailand. Det är en fördel för hyresvärden att det bor en skötsam person i lägenheten när han vistas utomlands ifall något skulle hända som behöver åtgärdas snabbt. Det han har anfört utgör beaktansvärda skäl för tillstånd till andrahandsuthyrning.

*Hyresvärden har anfört*

Hyresvärden har lämnat A.Ö. tillstånd till andrahandsuthyrning för vistelse i Thailand vid två tillfällen tidigare. Han saknar beaktansvärda skäl för att beviljas tillstånd för ytterligare en sådan period. Tillstånd ska inte ges till ytterligare en period och hans ansökan ska därmed avslås.

*Hyresnämndens bedömning*

En hyresgäst har enligt 12 kap 40 § jordabalken rätt att hyra ut sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till det. Tillståndet ska ges om hyresgästen har beaktansvärda skäl för uthyrningen och hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke. Beaktansvärt kan enligt förarbetena till bestämmelsen vara uthyrning under en längre utlandsvistelse. Det finns ingen tidsbegränsning för andrahandsuthyrningar, men ju längre tid sökanden har haft sin lägenhet uthyrd i andra hand desto starkare måste skälen vara för att tillstånd till fortsatt uthyrning ska lämnas. En omfattande andrahandsuthyrning anses innebära olägenheter för både hyresvärdar och andra hyresgäster.

Med hänsyn till att A.Ö. under de senaste två åren har haft tillstånd vid två tillfällen under sammanlagt ett års tid till uthyrning av samma skäl som han nu åberopat anser nämnden att de skäl som han har åberopat inte är tillräckliga starka för att tillstånd till fortsatt andrahandsuthyrning ska lämnas.

Ansökan ska därför lämnas utan bifall.

Hyresnämnden tillåter med stöd av 12 kap. 70 § tredje stycket jordabalken att beslutet får överklagas till hovrätten.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR** (se bilaga 1). Överklaga senast den 18 november 2019.

Leif Dylin

I avgörandet har deltagit hyresrådet Leif Dylin (ordförande) samt intresseledamöterna Britt-Marie Törnqvist och Maria Ilves. Beslutet är enhälligt.





## 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:

[www.arrendenamnden.se](http://www.arrendenamnden.se)

[www.hyresnamnden.se](http://www.hyresnamnden.se)