



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020105

BESLUT
2020-06-22
Stockholm

Mål nr
ÖH 1702-20

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Linköping, beslut 2020-02-05 i ärende nr 6-20, se bilaga A

PARTER

Klagande

Bostadsrättsföreningen Brandstationen 1,
769632-8272 B.
582 52 Linköping

Motparter

1. G.J.H.

2. J.H.

SAKEN

Upplåtelse i andra hand

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten ändrar hyresnämndens beslut endast på så sätt att tillståndet för G.J.H. och J.H. att i andra hand upplåta bostadsrätten på B. i Linköping gäller fram till den 5 februari 2021.

Dok.Id 1593645

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 00

E-post: svea.hovratt@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

YRKANDE M.M. I HOVRÄTTEN

Bostadsrättsföreningen Brandstationen 1 (föreningen) har yrkat att hovrätten ska avslå G.J.H. och J.H. (makarna H.) talan i hyresnämnden.

Makarna H. har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras.

PARTERNAS TALAN

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

Föreningen

Makarna H. har köpt bostadsrätten i spekulationssyfte utan avsikt att bosätta sig där. Makarna kontaktade en mäklare redan i januari 2019, dvs. ett halvår innan huset där bostadsrätten är belägen var färdigställt. Makarna bor i Spanien sedan flera år tillbaka, vilket omnämns i ett flertal intervjuer med G.J.H.. De har också en villa i Sigtuna som de inte planerar att sälja. Det finns ingen uppgift i avtalet mellan G.J.H. och hans arbetsgivare som förutsätter att G.J.H. bor i Spanien. Föreningen har 62 lägenheter och två av dem upplåts i andra hand. Andrahandshyresgästen flyttade in i bostadsrätten den 16 januari 2020 och folkbokförde sig i samband med detta på lägenhetens adress.

Makarna H.

De köpte bostadsrätten våren 2017 för att komma närmare G.J.H. släktingar och vänner samt för att vid behov kunna hjälpa äldre familjemedlemmar. Lägenheten låg strategiskt utifrån G.J.H. dåvarande arbete med allsvensk fotboll för TV4/C More. G.J.H. uppdragsgivare blev dock av med tv-rättigheterna för allsvensk fotboll och sommaren 2018 blev han i stället erbjuden av IMG/Strive att jobba som kommentator för spansk och italiensk fotboll i svensk tv. En av fördelarna med avtalsförslaget var att han fick utgå från Spanien, eftersom det gav en närhet till matcharenorna. Han började jobba med IMG/Strive i januari 2019. Han hade tidigare

ett fritidsboende i Spanien, men det såldes för några år sedan. Makarna har inte haft något eget boende i Spanien från september 2017 och de närmaste åren därefter. Med anledning av G.J.H. nya uppdrag valde makarna att behålla villan i Sigtuna, på grund av närheten till Arlanda, och att i stället försöka sälja bostaden i Linköping. Efter att ha försökt få lägenheten såld i nästan ett år ansökte de om att få hyra ut den i andra hand. De hade då inte fått något bud på lägenheten, trots att de sänkt priset till under inköpspris. Situationen är liknande för flera av bostadsrättshavarna i samma trappuppgång. Anledningen till att lägenheterna är svårsålda är att de potentiella köparna vill veta hur det kommer att se ut när den byggnation som pågår framför det hus där lägenheterna är belägna är färdig. Den byggnationen förväntas vara klar hösten 2021. Eftersom lägenheten är svårsåld bör tillstånd till andrahandsupplåtelse lämnas. Andrahandshyresgästen flyttade inte in i bostadsrätten förrän efter den 5 februari 2020.

HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Ny skriftlig bevisning har åberopats, däribland ett intyg från den mäklare som makarna H. anlitat för att försöka få bostadsrätten såld.

Rättsliga utgångspunkter

Enligt 7 kap. 10 § bostadsrättslagen (1991:614) får en bostadsrättshavare som huvudregel inte hyra ut sin bostadsrätt i andra hand utan styrelsens samtycke. Om styrelsen vägrar att ge sitt samtycke till andrahandsupplåtelse får dock bostadsrättshavaren upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor. (Se 7 kap. 11 § bostadsrättslagen.)

Bestämmelsen i 7 kap. 11 § bostadsrättslagen fick sin nuvarande lydelse den 1 juli 2014. Efter ändringarna krävs inte längre 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. (Se prop. 2013/14:142 s. 1 och 12.)

I förarbetena anges att utgångspunkten bör vara att en bostadsrättshavare ska ha stor frihet att upplåta sin lägenhet i andra hand för att under en tid bo någon annanstans och att en bostadsrättshavares skäl i princip bör kunna godtas så länge de innefattar ett rimligt behov av att behålla lägenheten. Som exempel på sådana skäl anges att bostadsrättshavaren ska studera, arbeta eller vistas utomlands eller på annan ort. I förarbetena uttalas vidare att om det redan vid tidpunkten för upplåtelsen står klart att bostadsrättshavaren inte avser att använda lägenheten bör skälen för upplåtelse normalt väga lättare. (Se ovan anförd prop. s. 13 och 22.)

I vissa situationer kan det dock enligt förarbetena finnas skäl att ha en mer generös inställning, även om det står klart att bostadsrättshavaren inte har för avsikt att själv använda lägenheten. Ett sådant fall är när bostadsrätten är svårsåld på grund av rådande marknadsförutsättningar. I förarbetena anges att en bostadsrätt ofta är mycket viktig för bostadsrättshavaren i privatekonomiskt hänseende och att det därför är naturligt att bostadsrättshavaren kan vilja avvakta något med en försäljning om bostadsrätten är svår att sälja på acceptabla villkor. Vidare anges att en förutsättning för att kunna avvakta med en försäljning ofta är att bostadsrätten kan upplåtas i andra hand, varför tillstånd till detta därför bör kunna komma i fråga under en övergångsperiod. Har marknaden inte förbättrats på ett år, finns det dock enligt förarbetena normalt sett inte skäl att låta bostadsrättshavaren avvakta längre med försäljningen. Slutligen anges att rent spekulativa förvärv eller innehav av bostadsrätter inte bör gynnas av reglerna om upplåtelse i andra hand. (Se ovan anförd prop. s. 13 f. och 22.)

Hovrättens bedömning

Av utredningen framgår att den aktuella bostadsrätten för närvarande är svårsåld på grund av pågående byggnation av en större kontorsbyggnad framför huset som bostadsrätten är belägen i. Det föreligger därför i och för sig förutsättningar för att makarna H. ska få tillstånd att upplåta bostadsrätten i andra hand. Det förhållandet att makarna H. aldrig varit bosatta i lägenheten och att de försökt få lägenheten såld under en längre tid och redan innan den var inflyttningsklar ändrar inte

den bedömningen. Frågan är då om det föreligger något skäl till att tillstånd ändå inte ska lämnas.

Föreningen har invänt att tillstånd till andrahandsupplåtelse inte ska lämnas dels eftersom föreningen är liten och att föreningen därför är beroende av att dess medlemmar faktiskt bor i lägenheterna, dels att makarna H. förvärv eller innehav av bostadsrätten är spekulativt. Föreningen har därutöver anmärkt att andrahandshyresgästen flyttade in i bostadsrätten före hyresnämndens beslut.

Av utredningen framgår att föreningen har 62 lägenheter och att två av dem är uthyrda i andra hand. Enligt hovrätten ger dessa omständigheter inte underlag för slutsatsen att föreningen har befogad anledning att motsätta sig upplåtelsen. Detsamma gäller föreningens uppgift om att andrahandshyresgästen flyttat in några veckor före hyresnämndens beslut.

När det sedan gäller huruvida makarna H. förvärv eller innehav av bostadsrätten är spekulativt gör hovrätten följande bedömning. Makarna H. har utförligt beskrivit varför de köpte bostadsrätten och anledningen till att de senare bestämde sig för att sälja den. Det har inte framkommit något skäl att ifrågasätta deras uppgifter. Utredningen ger alltså inte stöd för föreningens påstående om att makarna H. förvärv eller innehav av bostadsrätten skulle vara spekulativt.

Med hänsyn till de ställningstaganden som hovrätten gjort ska makarna H. som hyresnämnden funnit, få tillstånd att upplåta lägenheten i andra hand.

Nästa fråga är hur långt tillstånd som bör lämnas. Som tidigare angetts uttalas det i förarbetena att det normalt inte finns skäl att låta bostadsrättshavaren avvakta med en försäljning i mer än ett år. Även om förutsättningarna för att sälja bostadsrätten i det aktuella fallet kan förväntas vara desamma fram till hösten 2021 anser hovrätten inte att det finns skäl att göra avsteg från vad som bör gälla i normalfallet, dvs. att bostadsrättshavaren ges tillstånd att hyra ut sin bostad i andra hand under maximalt ett år. Hyresnämndens beslut ska därför ändras på det sättet att makarna H. ges

tillstånd att hyra ut bostadsrätten i ett år från hyresnämndens beslut, dvs. till den 5 februari 2021.

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, Lina Forzelius, referent, och Carin Häckter.



HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I LINKÖPING

Rotel 1

Mål nr: 6-20

Rättelse/komplettering

Slutligt beslut, 2020-02-05

Rättelse, 2020-02-05

Beslut av: hyresrådet Christer Grönevall

Beslutet s. 3 näst nedersta raden: "tredje stycket" ska rätteligen vara fjärde stycket

Beslutet s. 4 nedersta stycket sjunde raden: "7 kap. 11 §" ska rätteligen vara 11 kap. 3 §.

/Christer Grönevall

**Nämnden**

Hyresrådet Christer Grönevall (ordförande) samt ledamöterna Anders Lövgren och Inger Borg

Protokollförare

Handläggaren Emelie Wagell

Plats för handläggningen

Linköpings tingsrätt

Fastighet/Adress

Linköping Konsuln 1/B. , Linköping

PARTER**Sökande**

1. G.J.H., personligen närvarande via telefon

2. J.H., personligen närvarande via telefon

Motpart

Bostadsrättsföreningen Brandstationen 1,
769632-8272 B.
582 52 Linköping

Ställföreträdare: S.M., adress hos föreningen, närvarande
Biträde: B.S., närvarande

Saken

Upplåtelse i andra hand

G.J.H. och J.H. yrkar att hyresnämnden ger dem tillstånd att i andra hand till H.F. upplåta bostadsrättslägenheten på B. i Linköping med omedelbar verkan och fram till den 30 juni 2021.

S.M. bestrider yrkandet.

G.J.H. och J.H.: Andrahandsupplåtelsen ska ske i ett nybyggt hus som blev klart för inflyttning i september 2019. De har bostadsrätten tillsammans. Den avser en lägenhet om 86 kvm. Efter det att köpeavtalet hade tecknats bestämde arbetsgivaren CMore/tv4 att han skulle ändra sitt arbetsställe från Stockholm till Marbella. Denna placering gäller fram tills den 30 juni 2021. Hon studerar i Spanien. De äger dessutom en villa i Sigtuna, där de var bosatta innan de flyttade till Marbella. Anledningen till förvärvet av bostadsrätten i Linköping är att han är född i staden, har sin mamma och kamrater där. De har inte planer på att sälja villan. Däremot har de försökt att sälja bostadsrätten i Linköping. Inget bud har lämnats trots flera visningar. Mäklaren påstår att det beror på osäkerhet inför det att ett nytt hus håller på att byggas intill. De har aldrig bott i bostadsrättslägenheten, men de har möblerat den inför en visning. De kan sköta sitt arbete från vilken bostad som helst; de är inte beroende av ett kontor eller en arbetsplats.

S.M.: Föreningen har den bestämda åsikten att lägenheterna i bostadsrättsföreningen ska bebos av medlemmar; annars får föreningen olika slags problem. Det finns erfarenhet att andrahandshyresgäster inte har samma känsla för föreningen, inte heller för hyrda lägenheter. Föreningens medlemmar tar del av regler och är med på aktiviteter. Det finns 62 lägenheter. Inflyttning har skett i merparten av lägenheterna, men inte i alla. Föreningen har haft fyra ansökningar om tillstånd till andrahandsupplåtelse. Ingen av dessa bostadsrättshavare har någonsin bott i lägenheterna. De bor på andra ställen. Föreningen uppfattar att det enbart handlar om pengar. Priserna har inte varit så gynnsamma på sistone.

Parterna slutför sin talan.

S.M.: Bestridandet vidhålls. Om hyresnämnden trots allt överväger tillstånd ska det gälla för kortare tid än vad som yrkats.

Efter enskild överläggning avkunnar hyresnämnden i parternas närvaro följande

BESLUT

Skäl

I 7 kap. 11 § första stycket bostadsrättslagen (1991:614) föreskrivs följande: Vägrar styrelsen samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid.

Hyresnämnden fäster avseende vid att köpet av bostadsrätten gjordes innan G.J.H. arbetsgivare erbjöd honom förflyttning från Stockholm till Marbella. Makarna H. har visserligen redovisat ett oklart framtida behov av lägenheten i Linköping, särskilt som de dessutom äger en villa i Sigtuna, men nämnden anser att bostadsrättsföreningen inte har förmått visa att förvärvet är spekulativt (jfr prop. 2013/14:142). De får därför anses ha skäl för andrahandsupplåtelse.

Bostadsrättsföreningen har inte visat befogad anledning att vägra samtycke.

Tillstånd ska därför lämnas. Med hänsyn till att G.J.H. avtal med sin arbetsgivare, såvitt avser placering i Marbella, löper ut den 30 juni 2021 ska yrkandet bifallas tills sagda datum.

Med hänsyn till behov av klargörande praxis är hyresnämnden enig om att tillåta Bostadsrättsföreningen att överklaga detta beslut (jfr 11 kap. 3 § tredje stycket bostadsrättslagen).

Beslut

Hyresnämnden ger G.J.H. och J.H. tillstånd att till H.F. i andra hand upplåta bostadsrättslägenheten på B. i Linköping. Beslutet gäller med omedelbar verkan och fram till och med den 30 juni 2021.

HUR MAN ÖVERKLAGAR; se BILAGA 1

Ett överklagande ställs till Svea hovrätt men inges till hyresnämnden i Linköping senast den 26 februari 2020

Som ovan

Prot uppv/

Sammanträdet pågick kl 10.50-11.35

Ordföranden är skiljaktig och anför: I hyresnämnden har förekommit åtskilliga ärenden där bostadsrättshavaren sökt tillstånd till andrahandsupplåtelse utan att kunna redovisa annat än ett mycket oklart framtida behov av lägenheten. I förarbetena anges tydligt att så kallat spekulativa förvärv ska leda till avslag. I övrigt får sägas att förarbetena på flera punkter är relativt otydliga. En avgörande brist är att dylika beslut fram till halvårsskiftet 2019 inte har kunnat överklagas och därför saknas prejudikat. Genom ändring av 7 kap. 11 § bostadsrättslagen, som trädde i kraft den 1 juli 2019, har getts möjlighet för hyresnämnderna att medge överklagande om det finns prejudikatintresse. Intill dess det eventuellt finns praxis som säger något annat tolkar jag nu befintliga rättskällor på det sättet att den bostadsrättshavare som aldrig har flyttat in i lägenheten inte ska kunna få bifall till ett yrkande om andrahandsupplåtelse. Jag anser att makarna H. talan borde ha avslagits redan på denna grund.

Oavsett denna bedömning anser jag att makarna H. har redovisat ett så oklart framtida behov - i det närmaste ett obefintligt behov - av lägenheten i Linköping att deras talan borde ha avslagits även på denna grund. Det måste beaktas vid prövningen att de har uppgett att de äger en villa i Sigtuna och att de inte har några planer på att avyttra denna villa. Vederbörlig hänsyn måste tas till bostadsrättsföreningars ståndpunkt att tillstånd till andrahandsupplåtelse inte ska ges på allt för svag grund, föranlett av uppenbara problem för föreningar att hantera ett allt för omfattande antal andrahandsupplåtelse. Det bör även beaktas att det närmast är ett notoriskt faktum att lägenheten i Linköping har ett läge som framstår som ett av de mest eftertraktade i staden och företrädarna för bostadsrättsföreningen har vid sammanträdet uttalat att huset och lägenheterna håller en standard utöver det sedvanliga. Vad som sagts om att det inte är möjligt att sälja bostadsrätten bör inte förtjäna avseende. Dyliga svårigheter får i så fall antas vara relaterade till det begärda priset.



Hur man överklagar

Beslut i Hyresnämnden eller Arrendenämnden

Vill du att beslutet ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till nämnden inom 3 veckor från beslutsdatum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i beslutet.

Så här gör du

1. Skriv nämndens namn och ärendenummer.
2. Förklara varför du tycker att beslutet ska ändras och vilken ändring du vill ha.
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i ärendet.
4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.

Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var du kan nås: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till nämnden. Du hittar adressen i beslutet.

Vad händer sedan?

Nämnden kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent kommer nämnden att avvisa det, vilket innebär att det överklagade beslutet gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar nämnden överklagandet och alla handlingar i ärendet vidare till hovrätten.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning kan även hovrätten skicka brev på detta sätt.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med nämnden om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i beslutet.

Mer information finns på:

<https://www.domstol.se/hyra-arrende>