



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 02  
Rotel 020105

**BESLUT**  
2017-07-04  
Stockholm

Mål nr  
ÖH 2601-17

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2017-02-28 i ärende nr 5227-16, se bilaga A

## KLAGANDE

I.G.,

Ombud: P.D.

## MOTPARTER

1. B.B.

Adress hos ombudet

2. N-E.B.

Adress hos ombudet

Uppgivet ombud för 1 och 2: Jur.kand. S.B.

## SAKEN

Förlängning av hyresavtal

---

## HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet. I.G. är därmed skyldig att flytta genast.

---

Dok.Id 1344688

---

<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 09:00-15:00
		<b>E-post:</b> svea.hovratt@dom.se www.svea.se		

**YRKANDE I HOVRÄTTEN**

I.G. har yrkat att hovrätten ska avslå B.B.och N-E.B. (hyresvärdarna) talan i hyresnämnden.

**HOVRÄTTENS SKÄL**

I.G. har vidhållit och utvecklat vad hon anfört i hyresnämnden.

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

Hyresvärdarna har gjort gällande att I.G. inte haft ett verkligt hyresavtal för den lägenhet på XX i Saltsjö-Boo som användes som byteslägenhet när hon fick provningslägenheten och att hon därför vilselett hyresvärdarna i samband med ansökan om lägenhetsbyte. Hyresvärdarnas påstående stöds av den bevisning som de har åberopat; bl.a. utdrag från fastighetsregistret och folkbokföringsregistret, lägenhetsförteckning från Lantmäteriet, fotografi av brevlådan till fastigheten och det i hyresnämnden upptagna förhöret med C.H.. Vidare har det åberopats att fastigheten förekommit i ett tidigare mål i hovrätten där det konstaterats att en hyresgäst lämnat oriktiga uppgifter om en byteslägenhet på XX i Saltsjö-Boo vid ett försök att få ett lägenhetsbyte godkänt (mål nr ÖH 457-16). Byteslägenheten i det målet var – precis som i förevarande mål – lägenhet nummer 110. I bytesansökan angavs att en viss person hade bott i den aktuella lägenheten under samma period som I.G. gjort gällande att hon bott i den.

Omständigheterna i ärendet och den bevisning som hyresvärdarna har åberopat ger ett starkt stöd för deras påstående om att I.G. inte haft något verkligt hyresavtal för lägenheten på XX i Saltsjö-Boo. I.G. har inte lämnat någon godtagbar förklaring till de besvärande omständigheter som kommit fram. Hovrätten utgår därför från att hon inte har haft någon hyresrätt till i

bytesansökan uppgiven lägenhet att byta mot prövningslägenheten och att hon således har lämnat vilseledande uppgifter i bytesansökan. Mot bakgrund av den försäkran som bytesansökan innehöll måste I.G. ha förstått att uppgifterna i bytesansökan var av betydelse för hyresvärdarna.

Vid ovan angivna förhållanden ska hyresavtalet upphöra om inte särskilda skäl talar emot det (se bl.a. RH 2002:50, Svea hovrätts beslut den 26 april 2005 i mål nr ÖH 8597-04 och den 16 februari 2006 i mål nr ÖH 4213-05). Några särskilda skäl som motiverar att hyresavtalet ska förlängas har inte kommit fram. Det är därmed inte oskäligt att hyresförhållandet upphör. Överklagandet ska således 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, Maj Johansson och Lina Forzelius, referent.

HYRESNÄMNDEN I  
STOCKHOLM

**PROTOKOLL**  
2017-02-01  
**BESLUT**  
2017-02-28

Aktbilaga 25

Ärende nr	Rotel 10
5227-16	

Anges vid kontakt med nämnden

**Nämnden**

Hyresrådet Jonas Alberg, ordförande  
Sima Ucar och Madelaine Hällgren, övriga ledamöter

**Protokollförare**

Angeli Eklöf

**Plats för sammanträde**

Nämndens kansli

**Fastighet/Adress**

YY.,

**Sökande**

1. B.B.
  2. N.-E.B.
- Båda personligen närvarande och genom ombud

Ombud för 1-2: S.B.

Biträdd av S.S.

**Motpart**

I.G.,  
Personligen närvarande och genom ombud

Ombud: P.D.

**Saken**

Förlängning av hyresavtal

---

P.D. ger in ny fullmakt, aktbil. 26.

**S.B.** ger under sammanträdet in utdrag från InfoTorg, bild och ansökan om lägenhetsbyte, aktbil. 27–32.

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas. I.G. hyr sedan den 1 september 2015 en lägenhet om två rum och kök, 69 kvm på YY i Stockholm. B.B. och N-E.B. (hyresvärdarna) har sagt upp hyresavtalet till upphörande den 30 juni 2016.

**S.B.:** Hyresvärden yrkar att hyresavtalet inte ska förlängas efter den 30 juni 2016 och att I.G. ska åläggas att flytta från lägenheten.

**P.D.:** I.G. motsätter sig att avtalet upphör. För det fall hyresvärdens ansökan skulle vinna bifall begär hon uppskov med avflyttningen under sex månader från månadskiftet efter hyresnämndens beslut.

**S.B.:** Grunden för att hyresavtalet ska upphöra är att I.G. förmått hyresvärdarna att ingå det aktuella avtalet genom att lämna oriktiga uppgifter i samband med ett lägenhetsbyte. Det strider därför inte mot god sed i hyresförhållanden eller är oskäligt mot hyresgästen på annat sätt att låta hyresavtalet upphöra, 12 kap 46 § första stycket 10 jordabalken. Som sakligt skäl åberopas att hyresvärdarna har för avsikt att upplåta lägenheten som permanentboende till bostadssökande. I.G. hyr sedan den 1 september 2015 lägenheten på YY. Hon fick lägenheten genom ett byte med den tidigare hyresgästen C.W.. I samband med att bytesansökan gavs in till hyresvärdarna överlämnade I.G. ett hyreskontrakt avseende byteslägenheten XX i Saltsjö Boo och hyresvärdarna kontrollerade att hon var folkbokförd på den adressen. Hyresvärdarna ifrågasatte i samband med handläggningen av bytet det faktum att I.G. hade varit folkbokförd på byteslägenheten under en väldigt kort tid. I.G. folkbokförde sig där den 17 juli 2015, dvs. mindre än en månad innan hyresvärdarna fick del av C.W. ansökan om lägenhetsbyte. I.G. skickade då ett brev, aktbil. 7 till hyresvärdarna där hon förklarade att hon, med anledning av en besvärlig separation föredrog att vara

folkbokförd på sitt fritidshus i Norrtälje. Hyresvärdarna accepterade förklaringen och beviljade bytet. En tid efter att avtalet hade ingåtts fick hyresvärdarna en indikation om att de uppgifter som I.G. lämnat i samband med bytet inte stämde. Hyresvärdarna gjorde då en förnyad granskning av byteshandlingarna och sökte vidare i I.G. boendehistorik. Det visade sig då att den adress i Norrtälje som hon påstod var en fritidsfastighet i själva verket hade varit hennes permanentbostad under flera års tid. Dessutom hade hon varit folkbokförd där ensam vilket indikerar att uppgifterna om separationen var påhittade. Fastigheten ZZ är taxerad som helårsbostad och ägs till 100 procent av I.G. sedan 2007 och även idag. Av det hyresavtal avseende byteslägenheten som I.G. överlämnade till hyresvärdarna framgår att I.G. påstår sig ha bott i en lägenhet nr 1101 som omfattar tre rum och kök, 72 kvm på XX Kontraktet överensstämmer inte med verkliga förhållanden. Fastigheten XX är en fastighet av villakarakter om 289 kvm, klassad som småhusenhet med helårsbostad för 1-2 familjer. Det finns inte fler lägenheter i fastigheten. Trots det förekommer den frekvent i olika lägenhetsbyten t.ex. i hyresnämndens ärende 8050-15 m.fl. där det var beslut 2015-12-22. Fastigheten ägs av Y.B. som själv är folkbokförd i den aktuella fastigheten sedan 1997. Vidare framgår av lägenhetsförteckningen för fastigheten som Y.B. gett in till Lantmäteriet att lägenhet 1101 påstås omfatta fem rum och kök, 182 kvm. Den enda påstådda lägenhet i huset som storleksmässigt överensstämmer med byteslägenheten är lägenhet 1001 som Y.B. själv är folkbokförd i. Det finns således inga uppgifter i det överlämnade hyreskontraktet som visar på att det faktiskt har förelegat ett verkligt hyresförhållande mellan Y.B. och I.G.. Det har även visat sig att C.W. som tidigare bodde i prövningslägenheten, inte genomfört bytet i enlighet med vad som intygats. Efter bytet genomförts har hon under en kortare period flyttat in hos K.J. som har en hyresrätt på VV i Hammarby Sjöstad. Paret har numera köpt en villafastighet med adressen UU i Vallentuna. Även dessa omständigheter tyder på att bytet var en konstruktion där C.W. överlätit prövningslägenheten till I.G. mot ersättning.

Av den bytesblankett som undertecknades av såväl C.W. som I.G. framgår att båda parter försäkrat att inga oriktiga uppgifter lämnades i samband med bytesansökan. Av samma blankett framgår också att den tillträdande hyresgästen skulle kunna komma att sägas upp om hyresförhållanden kom till stånd på grund av oriktiga uppgifter. Med anledning av de omständigheter som hyresvärdarna fått kännedom om strax efter att bytet genomförts sade hyresvärdarna upp aktuellt hyresavtal.

**P.D.:** Uppsägningen baserar sig på en serie oriktiga antaganden och påståenden som syftar till att svartmåla min klient, av anledning som endast hyresvärdarna och deras ombud förstår. Hyresvärdarna hävdar att I.G. har lämnat osanna uppgifter i samband med ett lägenhetsbyte, men lägger inte fram några konkreta bevis för detta utan listar antaganden och insinuationer kring påstådda omständigheter, som även om de är riktiga, i sig själva inte är grund för nog för en uppsägning av hyreskontraktet. I.G. har skött sin del av hyresavtalet, genom att betala in i hyran tid och har inte varit till några som helst besvär eller problem för vare sig hyresvärdarna eller grannar i fastigheten. Lägenhetsbytet har gått rätt och riktigt till, ett byte som hyresvärdarna för övrigt har godkänt. Det ska tilläggas att hyresvärdarnas ombud är okänt för att erbjuda fastighetsägare tjänsten att granska ingångna hyresavtal i syfte att försöka säga upp dessa. Hyresvärdarnas ombud har därmed ett ekonomiskt intresse av att skötsamma hyresgäster sägs upp. I.G. yrkar att ansökan med dess yrkanden ogillas.

Hyresvärdarnas beskrivning av bakgrund och omständigheter som vid en första anblick kan tyckas vara besvärande, är i det stora hela helt irrelevanta i sammanhanget. I.G. har lämnat korrekta och sanna uppgifter i samband med lägenhetsbytet. I.G. använder lägenheten som permanentboende och har gjort det sedan hon flyttade in. Hyresvärdarna kontrollerade I.G. uppgifter i samband med bytet och godkände dem. Det finns inget, vare sig i jordabalken eller i hyreskontraktet som säger att en hyresgäst måste ha varit skriven på en tidigare adress under en bestämd tid. Förklaringen till den korta hyrestiden godkändes för övrigt av hyresvärden. Det finns heller inget i jordabalken eller hyreskontraktet som säger att en hyresgäst inte får äga en annan bostad på annan ort.

Likaså finns det inget som säger att permanentboende och adress som man är skriven på är samma sak, d.v.s. det finns inga andra än eventuellt skatterättsliga konsekvenser från att vara skriven på en adress och permanent boende på en annan adress. Det finns heller inga krav någonstans att man måste sälja en fastighet som man har på annan ort för att kunna hyra en lägenhet. Det ska också nämnas, att även om huset i Norrtälje kan användas som för permanentboende så har det i praktiken endast använts som fritidshus på grund av att det dels inte finns någon kollektivtrafik och att I.G. arbetar i Stockholm, varför långväga dagspendling skulle krävas. Det är också en viktig orsak till varför I.G. flyttade från Norrtälje till Stockholm. Fastigheten på XX har, enligt uppgift från fastighetsägaren, dessförinnan bestått av en tvåfamiljsfastighet med två lägenheter om fem rum och kök. Dessa har därefter bytts om till två lägenheter om tre rum och kök samt till två lägenheter om två rum och kök. Det ska enligt uppgifter finnas ritningar för denna ombyggnation. Om fastighetsägaren har rapporterat detta till Lantmäteriet eller inte är inget som I.G. har med att göra eller än mindre kan beskyllas att vara ansvarig för. Det är fastighetsägarens ansvar att rapportera den typen av ombyggnationer och aldrig hyresgästernas. Lägenhetens area ska enligt uppgift från fastighetsägaren vara 72 kvm. Det är inte I.G. ansvar att mäta upp för att beräkna riktigheten av denna uppgift, men arean bedöms uppskattningsvis av I.G. vara korrekt. Dessutom, att fastigheten utåt sett har ”villakaraktär” ändrar inte på någonting. Att en fastighetsägare är skriven i sin egen fastighet är heller inget som strider mot någon lag, förordning eller som föranleder något kontraktsbrott. Vad C.W. och hennes sambo har gjort före och efter ett aktuellt lägenhetsbyte är inget som I.G. har något med att göra, kunnat påverka eller vara införstådd med. Hyresvärden påstår här något mycket allvarligt och graverande att I.G. har betalt ersättning för lägenhetsbytet till C.W.. Det är inte sant att någon ersättning skulle betalats. I.G. har inte lämnat några osanna uppgifter. Intyget som undertecknats av C.W. och I.G. avser att ”inga olagliga eller hemlighållna transaktioner förekommer”. Om hyresvärden anser att några sådana förekommit vid bytet, ombeds hyresvärden att lägga fram konkreta bevis och inte komma med insinuationer, vantolkningar och falska anklagelser av de faktiska omständigheterna.



Avtalet granskades av hyresvärden och inga nya uppgifter har tillkommit sedan dess.

**S.B.:** Vid genomgång av tidigare registrerade hyresgäster på XX som är en villa och på 44 B som är en nybyggd villa har det visat sig att 4 personer idag är folkbokförda på 44 A samt att enligt boendehistoriken har 18 personer varit folkbokförda på XX hon räknar upp namnen som framgår av ingiven aktbil. 27. C.W. har realiserat värdet på sin hyresrätt. På samma lägenhet, nummer 1101 som I.G. var folkbokförd under en och en halv månad folkbokförde sig kort därefter en M.C. under perioden den 8 oktober 2015 till den 5 april 2016. Under samma period som I.G. var en M.K.G. folkbokförd på samma lägenhet under september 2015 till mars 2015, se aktbil. 28–30. Brevlådan till XX visar att det är en villafastighet, se aktbil. 31. Det har även framkommit att en person M.S. sagt sig bo i lägenhet 1101 som då skulle varit en lägenhet om fem rum och kök som han skulle hyrt mellan 2014 och april 2015. M.S gav in en ansökan till hyresnämnden om att han ville byta den lägenheten med F.G.. F.G. blev uppsagd och det beslutet överklagades i ärende ÖH 457-16 där Svea hovrätt fastställde hyresvärdens talan. Det styrktes att bytesuppgifterna inte var korrekta. Fastighetsägare för XX har aldrig deklarerat för hyresintäkter hos Skatteverket. Fastighetsägaren låter folk skriva falska hyreskontrakt. I.G. har aldrig haft ett verkligt hyreskontrakt och hon folkbokförde sig i juli 2015 och hyreskontraktet gällde från den 1 mars 2015. Det finns inget som tyder på att det finns ett verkligt hyreskontrakt.

På fråga uppger **S.B.** att det för hyresvärdarna är omöjligt att styrka att ersättning lagts för hyreskontraktet men menar att hyresavtalet är ett skenbyte och att det inte rört sig om ett verkligt hyresavtal på XX och att därför hyresgästen lämnat oriktiga uppgifter i samband med bytet, och att de uppsagda hyresavtalet pga. härav, även om det inte kan styrkas att ersättning förekommit i samband med bytet, ska upphöra.

**P.D.:** Fastigheten på XX är ett stort hus med en våning som är ombyggd till lägenheter. Han uppger vidare att han aldrig varit i fastigheten.

**I.G.:** Hon vill inte tala om vem som hon separerade från men det är pappan till hennes barn. Hon bodde en trappa upp till vänster. Det var 4 lägenheter på första våningen och tre på andra våningen.

I samråd med parterna kommer nämnden fram till att fortsatt sammanträde kommer hållas fredagen den 3 februari 2017 kl. 11.00, vartill parterna kallas vid samma äventyr som till dagens sammanträde.

Sammanträdet återupptas 2017-02-03 kl. 11.00

**P.D.** ger in bild samt kvittens, aktbil. 33-34.

**S.B.:** hyresvärden har inget ytterligare att tillägga.

Härefter hålls förhör under sanningsförsäkran med I.G. avger sanningsförsäkran och erinras om dess vikt. Förhöret, som hålls på begäran av båda parter, spelas in digitalt.

Härefter hålls vittnesförhör på telefon med C.H.. C.H. avlägger vittnesed samt erinras om sin sanningsplikt och om edens vikt. Förhöret, som hålls på begäran av hyresvärden spelas in digitalt.

Parterna slutför talan.

Sammanträdet förklaras avslutat med besked om att beslut i ärendet kommer att meddelas genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli onsdagen den 21

februari 2017 kl. 14.00, sedermera genom förordnande i dagboken framflyttat till tisdagen den 28 februari 2017, kl. 14.00.

Vid enskild överläggning efter sammanträdet fattar hyresnämnden följande

**BESLUT (att meddelas den 28 februari 2017 kl. 14.00)**

1. Hyresnämnden bifaller hyresvärdarnas ansökan och fastställer att hyresavtalet har upphört den 30 juni 2016.
2. Hyresnämnden beviljar I.G. uppskov med avflyttningen till och med den 31 maj 2017.
3. Hyresnämnden, med stöd av 13 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder, ålägger I.G. att avflytta från lägenheten när uppskovstiden löpt ut.
4. Hyresnämnden, med tillämpning av 12 kap. 52 § jordabalken, att hyresvillkoren i tillämpliga delar är desamma som tidigare, från det avtalet upphörde så länge I.G. har rätt att bo i lägenheten.

**Skälen för hyresnämndens beslut**

Om hyresvärdar har sagt upp hyresavtal för bostad har hyresgästen enligt 12 kap. 46 § första stycket 10 jordabalken rätt till förlängning utom när det inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller av någon annan anledning är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör. Enligt praxis kan detta gälla när hyresgäst genom byte erhållit sin lägenhet efter att ha lämnat oriktiga uppgifter, se Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen. En kommentar 11 uppl (Zeteo) i anslutning till angivet lagrum.

Hyresvärdarna har hänvisat till ovan bestämmelse och hävdatt att det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör och har åberopat att hyresgästen fått lägenheten genom byte med en lägenhet som inte varit ett riktigt hyreskontrakt, utan ett skenkontrakt, och att hyresgästen därför lämnat oriktiga uppgifter i samband med

bytet som skedde per 1 september 2015. Hyresgästen har tillbakavisat detta och menat att lägenheten som användes vid bytet var ett riktigt hyreskontrakt som avsåg en lägenhet som hon använde som bostad.

Hyresvärdarna har lagt fram en omfattande bevisning som utvisar att fastigheten som skulle inrymma den aktuella byteslägenheten, en fastighet på XX i Saltsjö Boo, har använts i flera fall av konstaterade eller misstänkta skenbyten eller försök till skenbyten. Dessa uppgifter vinner stöd av förhöret med C.H. som arbetat som polis med utredning av svarthandel med hyreskontrakt; han har sagt att detta är en i sammanhanget känd adress. Hyresvärdarna har genom denna utredning visat att fastigheten i bytesärendet systematiskt och i stor omfattning använts för att möjliggöra skenbyten.

Mot detta står hyresgästens uppgifter. Hon hade haft kontraktet kort tid innan bytet, och enligt egna uppgifter bott i lägenheten i liten utsträckning. Hon skulle ha betalat hyran för flera månader i förskott, och den hon betalade till avled i en olycka i slutet av maj innan andra förskottsbetalningen skedde. Uppgifterna i övrigt väger ganska lätt, enligt hyresnämnden, som finner att hyresgästen inte gjort sannolikt att hennes användning av lägenheten motsvarat vad som kännetecknar ett verkligt hyresförhållande.

Hyresnämnden väger in även att hyresvärdarna har agerat inom vad som får bedömas inom en rimlig tid efter att man undersökt förhållandena närmare, ävensom att hyresgästen har en egen fastighet i Norrtälje.

Hyresnämnden drar av det föregående slutsatsen att utredningen är sådan att hyresvärdarna styrkt att bytet kommit till stånd efter oriktiga uppgifter att byteslägenheten var ett verkligt hyresförhållande. Med hänsyn härtill och vad som i övrigt framkommit är det enligt hyresnämndens mening inte oskäligt att hyresförhållandet upphör. Hyresnämnden bifaller alltså hyresvärdarnas upphörsyrkande.

Hyresgästen har begärt uppskov med avflyttningen under sex månader. Hyresnämnden har inte klart uppfattat hyresvärdarnas inställning i denna del men anser att hyresgästen skäligen bör beviljas tre månaders uppskov.

Förutsättningar finns för att bifalla hyresvärdarnas begäran om avflyttningsåläggande för hyresgästen.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga

Överklagande, ställt till Svea hovrätt, inges till hyresnämnden senast 2017-03-21

Angeli Eklöf

Protokollet uppvisat 2017-02-28/