



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 02  
Rotel 020108

**BESLUT**  
2017-03-31  
Stockholm

Mål nr  
ÖH 6240-16

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Göteborg, beslut 2016-06-29 i ärende nr 1065-16, se bilaga A

### KLAGANDE

Förbo Aktiebolag, 556109-8350  
Box 161  
435 24 Mölnlycke

Ombud: Fastighetsjuristen H.G.  
Fastighetsjuristerna Göteborg HB  
Norra Hamngatan 18  
411 06 Göteborg

### MOTPARTER

1. H.F.

2. M.F.  
Samma adress

### SAKEN

Förlängning av hyresavtal

---

## HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten ändrar hyresnämndens beslut på så sätt att hovrätten

a) fastställer att det gemensamma hyresavtalet mellan parterna har upphört den 30 juni 2016 och

b) förlänger hyresavtalet för M.F.s del från och med den 1 juli 2016, varvid hyresvillkoren i övrigt ska gälla oförändrade.

---

Dok.Id 1327760

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**

Förbo Aktiebolag (hyresvärden) har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden.

H.F. och M.F. har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras.

**PARTERNAS TALAN**

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

*Hyresvärden*

Hyresvärden gör inte längre gällande att H.F. och M.F. olovligen hyrt ut provningslägenheten i andra hand. Eftersom i vart fall H.F. saknar behov av lägenheten borde hyresnämnden ha låtit hyresavtalet upphöra åtminstone beträffande henne.

*H.F. och M.F.* bor i provningslägenheten men han sover inte alltid där. Han har oregelbundna tider och han arbetar i företaget när han har möjlighet till det och han utför visst arbete hemifrån. Han trivs inte i provningslägenheten, men han har ingen annanstans att bo. Han kan inte bo permanent hos sina barn för de har inte plats för honom i sina lägenheter. Provningslägenheten består av två plan och han använder enbart det övre planet. På det nedre planet finns endast två tomma sovrum.

**UTREDNINGEN**

Utredningen är i huvudsak densamma som i hyresnämnden. I hovrätten har vittnesförhör hållits med N.K. på hyresvärdens begäran. Viss ny skriftlig bevisning har åberopats.

N.K. har lämnat i huvudsak följande uppgifter. Han arbetar med service och underhåll m.m. hos Förbo Aktiebolag. Det aktuella ärendet började med att en

granne ringde till hyresvärden och frågade vem som flyttat in i provningslägenheten när H.F. och M.F. flyttat ut. Grannen har berättat för honom att det bodde två yngre män i lägenheten under tre månader i slutet av 2015 eller början av 2016. Grannen har även berättat att ytterligare ett par yngre män bodde i lägenheten i mitten av 2016. Grannen har vidare berättat att hon inte sett någon som bott i lägenheten sedan julen 2016, men att hon sett M.F. lite sporadiskt. N.K. har själv besökt provningslägenheten 4-5 gånger under år 2016 och ingen har öppnat dörren när han knackat på. Han har tittat in i lägenhetens nedre plan under år 2016 och han fick intrycket av att lägenheten var övergiven då det saknades möbler i sovrum och hall. Persiennerna är nerdragna i samtliga fönster dygnet runt och det är svårt att se in. Det finns en del hyresgäster som har persiennerna nerdragna hela tiden, men det är inte vanligt. Han har observerat att uteplatsen är dåligt skött och att brevlådan varit full med post, vilket är indikationer på att något inte stämmer.

### HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten konstaterar inledningsvis att H.F. inte har medgett hyresvärdens talan. Det är dock ostridigt mellan parterna att hon bor i huset i Kålleröd och hon har inte gjort gällande något behov av lägenheten för egen del. Hon ska därför anses sakna behov av den och det är då inte oskäligt mot henne att hyresavtalet upphör. Eftersom det råder s.k. nödvändig processgemenskap mellan H.F. och M.F., kan hyresvärdens talan inte bifallas endast mot den ena av de två utan i stället ska då det gemensamma hyresavtalet upphöra (jfr RBD 1993:15).

Den fråga som hovrätten därmed har att ta ställning till är om M.F. är berättigad att få hyresavtalet förlängt för egen del. Enligt 12 kap. 47 § första stycket jordabalken har en medhyresgäst sådan rätt om hyresvärden skäligen kan nöja sig med honom som hyresgäst. Vid skälighetsbedömningen ska frågan om M.F. har ett skyddsvärt behov av provningslägenheten tillmätas betydelse på motsvarande sätt som vid en skälighetsprövning enligt 46 § första stycket 10 i samma kapitel (se RH 2000:102).

Om hyresvärden, som i detta fall, påstår att hyresgästen inte är permanent bosatt i prövningslägenheten har hyresvärden att styrka sitt påstående för att få framgång med sin talan. Även i de fallen hyresvärden har lagt fram vissa för hyresgästen besvärande omständigheter, t.ex. att hyresgästen är folkbokförd på en annan adress, ligger bevisbördan alltid kvar hos hyresvärden. Om det t.ex. framkommer att hyresgästen har en godtagbar förklaring till varför han eller hon är folkbokförd på en annan adress än prövningslägenheten får det vägas in i den slutliga värderingen av om hyresvärden har fullgjort sin bevisbörda (se Svea hovrätts beslut den 14 februari 2014 i mål nr ÖH 5269-13 med däri gjorda hänvisningar).

Det är ostridigt mellan parterna att M.F. i vart fall har bott i det gemensamt ägda huset i Källered och att han alltså är folkbokförd där. Det är vidare ostridigt M.F. i vart fall delvis äger tre bolag som är registrerade på adressen i Källered.

Hyresvärden har, utöver vad som framgår av registerutdrag, åberopat förhör med N.K. till styrkande av att M.F. inte är permanent bosatt i prövningslägenheten. Enligt hovrättens mening ger det som N.K. berättat om att ingen har öppnat dörren när han besökt prövningslägenheten ett fåtal gånger under ett års tid inte något stöd för påståendet att M.F. inte bor där. Med beaktande av att M.F. berättat att han inte använder prövningslägenhetens nedre plan ger inte heller vad N.K. uppgett om att han iakttagit vid ett av dessa tillfällen, nämligen att det saknades möbler i sovrummen och hallen, något stöd för hyresvärdens talan. Vad N.K. uppgett angående vad andra personer iakttagit har vidare ett mycket svagt bevisvärde. De andrahandsuppgifter som N.K. redogjort för ger enligt hovrättens uppfattning även till och med visst stöd för M.F.s påstående att han bor i prövningslägenheten; den aktuella grannen har nämligen berättat att hon sedan julen 2016 sett M.F. lite sporadiskt. De övriga uppgifter som N.K., bl.a. om att brevlådan varit full någon gång under år 2016 och att uteplatsen inte sköts på ett önskvärt sätt, talar inte heller med någon styrka för att M.F. inte bor i prövningslägenheten.

Hovrätten konstaterar att det är besvärande för M.F. att han inte ändrade sin folkbokföringsadress i början av år 2016 då han påstår att han återflyttat till prövningslägenheten. Enligt hovrättens mening kan dock inte enbart de omständigheterna att M.F. alltjämt är folkbokförd på huset i Kålleröd och att han delvis äger bolag som registrerats på den adressen innebära att hyresvärden fullgjort sin bevisbörda. I avsaknad av annan bevisning som med tillräcklig styrka stödjer hyresvärdens påstående konstaterar hovrätten att hyresvärden inte visat att prövningslägenheten inte är M.F.s permanenta bostad. Med hänsyn härtill, och då hyresvärden – bortsett från behovsfrågan – inte har invänt att bolaget inte skäligen kan nöja sig med M.F. som hyresgäst, ska M.F. ges rätt till förlängning av avtalet för egen del på i övrigt oförändrade villkor.

---

Hovrättens beslut får enligt 10 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Kazimir Åberg, f.d. hovrättsrådet Måns Edling och tf. hovrättsassessorn Lise Wållberg, referent.



HYRESNÄMNDEN I  
GÖTEBORG

**BESLUT**  
2016-06-29  
Meddelat i Göteborg

Ärende nr  
1065-16      Rotel 3

**FASTIGHET/ADRESS**

H 1:606, Mölnlycke

**SÖKANDE**

Förbo AB, 556109-8350  
Box 161  
435 24 Mölnlycke

Ombud: H.G.  
Fastighetsjuristerna Göteborg HB  
Norra Hamngatan 18  
411 06 Göteborg

**MOTPART**

1. H.B.F.  
Medborgare i Finland och Iran

2. M.F.B.

**SAKEN**

Förlängning av hyresavtal

---

**NÄMNDENS AVGÖRANDE**

Hyresnämnden avslår Förbo AB:s talan om att hyresavtalet ska upphöra.

-----

Dok.Id 144129

---

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
404 83 Göteborg	Ullevigatan 15	031-314 03 60 E-post: hyresnamndenigoteborg@dom.se www.hyresnamnden.se	031-314 03 70	måndag – fredag 09:00-12:00 13:00-15:00

**YRKANDEN MM**

M.F.B. och H.B.F. hyr sedan 1993 en bostadslägenhet om fyra rum och kök (108 kvm) med adress T 4 i Mölnlycke. Nuvarande hyresvärd (Förbo AB) har den 1 mars 2016 sagt upp hyresavtalet till upphörande den 30 juni 2016 och hänskjutit tvisten om förlängning av avtalet till hyresnämnden.

Makarna M.F.B. och H.B.F. äger sedan våren 2015 tillsammans också en villa med adress K 9 i Källered, där båda fortfarande också är folkbokförda.

Hos nämnden har hyresvärden yrkat att hyresavtalet förklaras ska upphöra att gälla den 30 juni 2016 och motparterna ska förpliktas att flytta från lägenheten.

M.F.B. har motsatt sig att hyresavtalet upphör, medan H.B.F. inte alls har yttrat sig i ärendet och heller inte har inställt sig till det sammanträde hon blivit kallad till. M.F.B. har uttryckligen uppgett att han, vid bifall till hyresvärdens talan, inte begärt något uppskov med avflyttningen.

**SKÄL**

Hyresvärden har – med hänvisning till 12 kap. 46 § första stycket p 2 och p 10 Jordabalken – gjort gällande att motparterna – genom att olovligen hyra ut provningslägenheten i andra hand – har åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas samt att de saknar behov av provningslägenheten och att det därför inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller av någon annan anledning är oskäligt att hyresförhållandet upphör.

Hyresvärden har till utveckling av sin talan anfört i huvudsak följande. Enligt

hyresvärdens uppfattning är vare sig M.F.B. eller H.B.F. bosatta i provningslägenheten, utan där de båda makarna sedan 2015 är folkbokförda i en av dem ägd villafastighet på K 9 i Kållerred. De saknar därför behov av provningslägenheten, medan hyresvärderna behöver lägenheten för att ställa den till bostadsmarknadens förfogande. Vidare görs det gällande att hyresgästerna under lång tid olovligen hyrt ut provningslägenheten i andra hand till någon okänd person. En granne har vid återkommande tillfällen sett en yngre person som inte tillhör hyresgästernas familj befinna sig i närheten av lägenheten vid regelbundet återkommande tider. Mot nu angiven bakgrund ska hyresförhållandet därför upphöra.

M.F.B. har i huvudsak anfört följande. Han och hans fru bodde tillsammans – tidigare tillsammans med sina nu vuxna barn – i provningslägenheten fram till hösten 2015 då de flyttade in i den av dem gemensamt förvärvade villan i Kållerred. De valde dock att behålla provningslägenheten eftersom de sedan lång tid har haft äktenskapliga problem och återkommande har funderat på att separera. Av lite olika skäl – bland annat att deras gemensamma dotter drabbades av en hjärntumör – har det dock ännu inte lett till någon formell skilsmässa; varvid de också måste komma överens rent ekonomiskt om hur de ska göra inte bara med det gemensamma huset utan också med det gemensamma företaget (personlig assistensföretag) med tvåhundra anställda som de båda äger tillsammans och som han driver sedan sju år. Efter att ha försökt att bo tillsammans i den nyinköpta villan under några månader i slutet av 2015, insåg han omkring jultid 2015 att han och hustrun inte kunde fortsätta att bo ihop. Han flytta därför då ensam tillbaka provningslägenheten. Därefter har inte alls bott i villan, där hustrun har bott kvar ensam. Under de senaste cirka två månaderna har han dock av olika skäl – bland annat på grund av för många minnen – valt att inte heller bo i provningslägenheten utan han har – på sina barns inrådan – istället valt att bo omväxlande hos sina vuxna barn. Provningslägenheten är också allt för stor för att han permanent ska vilja bo där ensam, varför han vill kunna använda provningslägenheten för att kunna byta till sig en betydligt mindre lägenhet. Han förnekar att de hyrt ut provningslägenhet i andra hand till någon.



### Hyresnämndens bedömning

Twisten skall bedömas enligt 12 kap. 46 § första stycket p 2 och p 10 jordabalken. I punkten 2 anges att om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet utom när hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas. I punkten 10 anges att hyresgästen inte heller har rätt till förlängning om det i annat fall inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller av någon annan anledning är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

M.F.B. har förnekat att de någonsin hyrt ut provningslägenheten i andra. Mot hans förnekande är det i ärendet inte heller visat att lägenheten skulle ha blivit olovligen uthyrd till någon annan. Hyresförhållandet ska således inte upplösas på den grunden att hyresgästerna olovligen skulle ha hyrt ut lägenheten i andra hand.

Återstår för hyresnämnden att ta ställning till om det finns skäl att ändå bifalla hyresvärdens yrkande på grund av hyresgästerna påstått bristande behov av provningslägenheten. Det är ostridigt i ärendet att hyresgästerna – förutom provningslägenheten – sedan i vart fall hösten 2015 har haft tillgång till och också båda har bott i det gemensamt ägda huset i Kålleröd. Det är också ostridigt att båda hyresgästerna alltså är folkbokförda där. Detta talar givitvis för att de båda saknar behov av provningslägenheten och då även för bifall till hyresvärdens yrkanden i ärendet. Mot detta talar M.F.B.s uppgift om att han – på grund av påstått pågående äktenskaplig söndring – rent faktiskt skulle ha flyttat till provningslägenheten omkring jultid 2015 och att han bott där ensam i ett antal månader fram till för cirka ett par månader sedan då han enligt egen uppgift av olika anledningar har valt att bo hemma hos sina vuxna barn. Även om det i och för sig kan finnas vissa skäl att ifrågasätta M.F.B.s sålunda lämnade uppgifter (det har ostridigt ännu inte har ansökts om någon äktenskapsskillnad mellan makarna), kan dessa

uppgifter ändå inte lämnas utan avseende utan får enligt nämndens mening i sina huvudsakliga delar godtas. Såsom M.F.B. gjort gällande får han således anses ha fortsatt behov av prövningslägenheten; i första hand av allt att döma för att kunna byta den mot en för honom själv mer passande mindre lägenhet. Det skulle därför vara oskäligt mot framförallt M.F.B. att nu låta hyresförhållandet upphöra av nu påstådd grund.

Hyresvärdens yrkande om att hyresförhållandet ska upphöra ska således inte bifallas, utan bolagets talan ska avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 1.

Den som vill överklaga detta beslut ska skriva till Svea hovrätt. Skrivelsen ska dock skickas eller lämnas till hyresnämnden **senast den 20 juli 2016**.

Stefan Lönqvist

I beslutet har deltagit hyresrådet Stefan Lönqvist (ordförande) samt ledamöterna Britt-Marie Törnqvist och Arnold Wittgren. Beslutet är enhälligt.



# SVERIGES DOMSTOLAR

Bilaga

## HUR MAN ÖVERKLAGAR BESLUT

som meddelats av

### **HYRESNÄMNDEN eller ARRENDENÄMNDEN**

Om du vill överklaga nämndens beslut ska du skriva till hovrätten. Överklagandet ska prövas av den hovrätt som finns angiven i beslutet. **Överklagandet ska skickas eller lämnas till den nämnd som meddelat beslutet.**

För att hovrätten ska kunna ta upp ditt överklagande måste skrivelsen ha kommit in till nämnden **inom tre veckor från beslutets datum**. Sista dagen finns angiven i beslutet.

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. det beslut du överklagar genom att ange nämndens namn och ärendenummer samt dagen för beslutet,
2. parternas namn, postadresser, personnummer eller organisationsnummer samt telefonnummer,
3. vilken ändring du vill ha av nämndens beslut,
4. varför nämndens beslut ska ändras,
5. vilka bevis du vill åberopa i hovrätten och vad som ska visas med varje bevis.

Om du har skriftliga bevis som inte getts in till nämnden tidigare ska dessa ges in till nämnden samtidigt med överklagandet.

Behöver du fler upplysningar om hur du överklagar kan du kontakta nämnden. Adress och telefonnummer finns på första sidan av beslutet.