



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 02  
Rotel 020105

**BESLUT**  
2017-12-18  
Stockholm

Mål nr  
ÖH 8504-17

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Göteborg, beslut 2017-09-06 i ärende nr 2290-17, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

H.M.

### Motpart

Partillebo AB, 556053-6418

Box 87

433 22 Partille

Ombud: Advokaten K.A.

Advokatfirman Glimstedt AB

Box 2259

403 14 Göteborg

## SAKEN

Uppskov med avflyttning

---

## HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

H.M. ges uppskov med att flytta till den 31 januari 2018. H.M. är skyldig att flytta den 1 februari 2018.

---

Dok.Id 1379604

---

<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		

**YRKANDEN I HOVRÄTTEN**

H.M. har yrkat att hovrätten ska ge henne uppskov med att flytta till den 30 april 2018.

Partillebo AB (hyresvärden) har motsatt sig att något uppskov ges.

**PARTERNAS TALAN**

Parterna har i hovrätten anfört i huvudsak följande.

*H.M.*

Hon behöver lite tid på sig för att kunna flytta från lägenheten. Hon har precis fått barn och nyligen kommit hem från sjukhuset. Eftersom hon är ensam har hon inte möjlighet att flytta sina saker från lägenheten på en gång.

*Hyresvärden*

Det saknas skäl att ge uppskov med avflyttningen. H.M. är sammanboende med en man som biträdde henne i hyresnämnden och som sannolikt är far till hennes barn. I lägenheten bor hennes bror och ytterligare män. H.M. har alltså flera personer som kan ombesörja avflyttningen från lägenheten. Därtill har omkringboende framfört klagomål på att röklukt från lägenheten tränger in i deras lägenheter.

**HOVRÄTTENS SKÄL**

Den fråga som hovrätten har att pröva är om H.M. ska ges uppskov med att flytta. Vad hyresnämnden anfört i sitt beslut föranleder dock hovrätten att anmärka följande.

I hyresnämnden åberopade hyresvärden som grund för sin talan att H.M. förverkat hyresrätten genom otillåten andrahandsupplåtelse eller – i andra hand – genom samma upplåtelse åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad

att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas. Hyresvärden gjorde vidare gällande att H.M. saknade skyddsvärt behov av lägenheten.

Hyresnämnden har – med motiveringen att det inte framställts något yrkande som kräver bedömning av om hyresrätten är förverkad – valt att inte pröva frågan om förverkande utan i stället ta ställning till om hyresavtalet skulle upphöra på grund av att H.M. saknade behov av lägenheten. Hovrätten gör följande överväganden i fråga om hyresnämnden haft rätt att underlåta att först pröva om hyresavtalet skulle upphöra på grund av förverkande.

Om hyresvärden åberopar flera grunder för sin talan om hyresavtalets upphörande har det i praxis ansetts att hyresnämnden först ska pröva frågan om hyresrätten är förverkad, i vart fall om förverkandegrunden åberopats i första hand (se Bostadsdomstolens avgörande RBD 1989:9, Svea hovrätts beslut den 28 juni 2016 i mål nr ÖH 4266-15 och Håkan Julius, Hyrestvister, arrendetvister och bostadsrättstvister. Förfarandet i nämnder och hovrätt, Wolters Kluwer, 2016, s. 350 f.). Upphörande av hyresavtal på grund av förverkande skiljer sig från övriga upphörsgrunder i 12 kap. 46 § första stycket jordabalken. Det är endast vid upphörande på grund av förverkande som hyresnämnden kan förordna att beslut om åläggande för hyresgästen att flytta får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft, se 13 a § andra stycket lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Vidare är hyresnämnden och hovrätten vid förverkande förhindrade att mot hyresvärdens bestridande ge hyresgästen uppskov med att flytta, se 12 kap. 52 § första stycket jordabalken.

Om hyresvärden åberopar flera grunder för sin talan har Bostadsdomstolen uttalat att domstolen av processekonomiska skäl kan pröva den i andra hand åberopade grunden i stället för frågan om förverkande, under förutsättning att det inte finns anledning att anta att hyresvärden kan ha något rättsligt intresse av att få förverkandefrågan prövad (se RBD 1982:28). Bostadsdomstolens avgörande har bekräftats av senare avgöranden från hovrätten (se exempelvis Svea hovrätts beslut den 27 november 2003 i mål nr ÖH 1278-03 och den 17 juli 2015 i mål nr

ÖH 43-15). Dock kan varken Bostadsdomstolens eller hovrättens avgöranden anses ge stöd för att *hyresnämnden* kan underlåta att pröva frågan om förverkande. Även om det i hyresnämnden inte framställts yrkande från hyresvärden om verkställighet även om beslutet inte har vunnit laga kraft eller ett uppskovsyrkande från hyresgästen, kan det inte utan vidare anses att det saknas anledning att anta att hyresvärden inte kan ha något rättsligt intresse av att få förverkandefrågan prövad. Oavsett om uppskov begärts i hyresnämnden eller inte kan hyresgästen nämligen framställa sådant yrkande i hovrätten, antingen som ett andrahandsyrkande för det fall hyresavtalet inte förlängs eller som ett självständigt yrkande, dvs. utan att i första hand yrka förlängning av hyresavtalet. Redan av det skälet följer att det i hyresnämnden i princip alltid finns anledning att anta att hyresvärden har ett rättsligt intresse av att få frågan om förverkande prövad.

Därtill kan anmärkas att hyresvärden, om denne vinner framgång i frågan om förlängning av hyresavtal, inte kan överklaga hyresnämndens beslut enbart på grund av att talan bifallits på annan upphörsgrund än förverkande. För att hyresvärd som haft framgång i förlängningstvisten ska ha rätt att överklaga och på så sätt få frågan om förverkande prövad av hovrätten, krävs överklagande av hyresnämndens beslut att antingen ge hyresgästen uppskov eller avslå hyresvärdens yrkande om omedelbar verkställighet. Om hyresnämnden inte meddelat något sådant beslut finns alltså ingen möjlighet för hyresvärden att få frågan om förverkande prövad.

Det som ovan angetts innebär att hyresnämnden, om förverkande åberopas som upphörsgrund i första hand, har att pröva förverkandefrågan först. För att få frågå angiven prövningsordning krävs hyresvärdens uttryckliga medgivande att hyresnämnden tillåts avgöra i vilken ordning som hyresvärdens grunder för talan ska prövas. För det fall hyresvärden inte kan anses ha rangordnat åberopade upphörsgrunder, åligger det hyresnämnden att klarlägga om hyresvärden åberopar viss grund i första hand.

*Hovrättens bedömning i frågan om uppskov*

Hovrätten har att utgå från hyresnämndens bedömning att hyresavtalet har upphört på grund av att H.M. saknar behov av lägenheten. Hovrätten är därför inte förhindrad att ge uppskov mot hyresvärdens bestridande utan får, i enlighet med 12 kap. 52 § första stycket jordabalken, ge skäligt uppskov med avflyttningen. Hovrätten anser att H.M. bör ges ett kortare uppskov med att flytta.

---

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 och Gun Lombach samt f.d. hovrättsrådet Måns Edling, referent.



HYRESNÄMNDEN I  
GÖTEBORG

**BESLUT**  
2017-09-06  
Meddelat i Göteborg

Ärende nr  
2290-17  
Rotel 5

**FASTIGHET/ADRESS**

P 4:89, Partille

**PARTER**

**Sökande**

Partillebo AB, 556053-6418  
Box 87  
433 22 Partille

Ombud: Advokat K.A.  
Advokatfirman Glimstedt AB  
Box 2259  
403 14 Göteborg

**Motpart**

H.A.M.

**SAKEN**

Förlängning av hyresavtal

---

**NÄMNDENS BESLUT**

Hyresavtalet mellan H.M. och Partillebo AB beträffande bostadslägenhet nr 1100-0150 om två rum och kök vid G 13 A i Partille har upphört att gälla den 30 april 2017.

Hyresnämnden ålägger med stöd av 13 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder H.M. att flytta från lägenheten med tillhörande förråd vid påföljd att hon annars kan avhysas därifrån och i så fall får betala kostnaderna för avhysningsförfarandet.

Så länge H.M. har rätt att bo kvar i lägenheten ska hyresvillkoren - med undantag för bestämmelserna om hyrestid och uppsägningstid - gälla oförändrade.

---

Dok.Id 158967

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 M. M.**

H.M. hyr av Partillebo AB (Partillebo) en bostadslägenhet (prövningslägenheten) om två rum och kök med adress G 13 A i Partille.

Partillebo har sagt upp hyresavtalet till upphörande den 30 april 2017 och hänskjutit tvisten om förlängning av avtalet till hyresnämnden. Hos nämnden har Partillebo yrkat att avtalet förklaras ha upphört att gälla denna dag och att H.M. åläggs att flytta från lägenheten.

H.M. har motsatt sig att hyresavtalet ska upphöra.

**SKÄL**

Partillebo har anfört i huvudsak följande. H.M. har upplåtit bostadslägenheten i andra hand till sin bror H.M.N. utan samtycke från Partillebo. Partillebo har anmodat henne att rätta sig genom att upphöra med upplåtelsen. H.M. har inte vidtagit rättelse. Hon har därigenom förverkat sin hyresrätt eller - i andra hand - åsidosatt sina skyldigheter som hyresgäst i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas. H.M. är folkbokförd och stadigvarande boende i Skövde. Hon saknar behov av prövningslägenheten. Partillebo behöver denna för att ställa den till bostadsmarknadens förfogande. Det är därför inte oskäligt mot H.M. att hyresförhållandet upphör.

H.M. har anfört i huvudsak följande: Hon har inte upplåtit lägenheten i andra hand till sin bror. Brodern har ett eget boende i Göteborg. Däremot har han fått vistas i prövningslägenheten vissa tider. Hon bor i Skövde men vill flytta till Göteborg där hon har sina vänner. Hon är skild och har en tvist om vårdnaden till sina två barn. Barnens far bor i Skövde. Barnen går i skola i Skövde. Barnen bor stadigvarande med henne och har umgängesrätt varannan helg med sin

far. Hon är anställd till 80 procent som undersköterska av Skövde kommun. Hon arbetade tidigare extra åt en skräddare i Göteborg. På grund av vårdnadsprocessen måste hon vara folkbokförd i Skövde.

Partillebo har åberopat skriftlig utredning.

### **Hyresnämndens bedömning**

Inget yrkande har framställts som kräver en bedömning av om H.M.s hyresrätt är förverkad.

Rätten till förlängning av ett hyresavtal avser i princip rätten till den permanenta bostaden. Av H.M.s egna uppgifter framgår att hon har sin bostad i Skövde. För att hon dessutom ska ha rätt att behålla en hyreslägenhet i Göteborg krävs det att hon behöver denna som ett så kallat nödvändigt bostadskomplement på en annan ort. Ett nödvändigt bostadskomplement har i rättspraxis godtagits för arbete eller studier när det har medfört flera övernattningar i veckan. Någon sådan situation är det inte fråga om för H.M.s del. Hon har därför inte rätt till förlängning av hyresavtalet när Partillebo behöver lägenheten för att hyra ut den som en permanent bostad. Partillebos yrkanden om att hyresavtalet ska upphöra och att H.M. ska åläggas att flytta ska därför bifallas.

### **HUR MAN ÖVERKLAGAR**

Om ni vill överklaga detta beslut ska ni skriva till Svea hovrätt. Skrivelsen ska dock skickas eller lämnas till hyresnämnden.

För att hovrätten skall kunna ta upp ert överklagande måste er skrivelse ha kommit in till hyresnämnden inom tre veckor från denna dag eller senast den **27 september 2017**.



Tala om vilket beslut ni överklagar genom att anteckna hyresnämndens namn, nämndens ärendenummer och dagen för beslutet. Ange också varför ni anser att beslutet ska ändras och vilken ändring ni vill ha samt vilken bevisning ni åberopar.

Behöver ni fler upplysningar om hur man överklagar kan ni vända er till hyresnämnden.

Om ni tidigare informerats om att förenklad delgivning kan komma att användas med er i ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

Hans Henriksson

I avgörandet har f.d. hyresrådet Hans Henriksson samt ledamöterna Britt-Marie Törnqvist och Christer Gustafsson deltagit. Beslutet är enhälligt.