



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020111

BESLUT
2018-08-13
Stockholm

Mål nr
ÖH 4075-18

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Västerås, beslut 2018-04-05 i ärendena nr 525-18 och 635-18,
se bilaga A

PARTER

Klagande
D.S.

Motpart
Uppsalahem AB,

Ombud: Jur.kand. I-M.L.
Adress hos bolaget

SAKEN
Överlåtelse av hyresrätt till sammanboende m.m.

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Med ändring av hyresnämndens beslut avslår hovrätten Uppsalahem AB:s talan om att hyresavtalet ska upphöra.
 2. D.S. medges rätt att överlåta hyresavtalet på H.D.S.
 3. Hyresvillkoren ska gälla oförändrade.
-

Dok.Id 1419019

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 08:00–16:30
		E-post: svea.avd2@dom.se www.svea.se		

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

D.S. har yrkat att hovrätten ska avslå Uppsalahem AB:s (hyresvärden) talan i hyresnämnden och bifalla hans talan där.

Hyresvärden har motsatt sig ändring av hyresnämndens beslut.

HOVRÄTTENS SKÄL

Parterna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden och hovrätten har tagit del av utredningen i målet, vilken är densamma som i hyresnämnden. D.S. har därutöver tillagt bl.a. att rätt att överlåta hyresrätten följer av de villkor för överlåtelse som hyresvärden själv ställt upp.

Enligt 12 kap. 34 § jordabalken kan en hyresgäst, som inte avser att använda sin bostadslägenhet och som önskar överlåta hyresrätten till en närstående, ansöka om tillstånd vid hyresnämnden. För att överlåtelse ska medges krävs bl.a. att hyresgästen och den till vilken hyresrätten ska överlåtas dels är närstående, dels varaktigt bott tillsammans under viss tid och dels haft en boendegemenskap. Härigenom upprätthålls en klar gräns mellan inneboende och den som i verklig mening haft boendegemenskap med hyresgästen (se prop. 1968:91 Bih. A s. 220 och bl.a. rättsfallet RH 2003:9 II). Det krävs också att hyresvärden ska kunna låta sig nöja med den till vilken överlåtelse av hyresrätten ska ske.

Hovrätten tar först ställning till om kusinerna D.S. och H.D.S.

är att betrakta som närstående i nyss nämnda bestämmelses mening.

Närståendebegreppet omfattar inte endast föräldrar, barn, syskon och andra närmare släktingar. Dit kan också räknas bl.a. annan som på grund av föreliggande särskilda omständigheter kan anses stå hyresgästen nära. (Se prop.1968:91 Bihang A s. 220.)

Som exempel kan nämnas en relation liknande den mellan far och son som varat under lång tid (RBD 1990:3) och den mellan hyresgästen och dennas sonhustru (Svea hovrätts beslut den 9 mars 2010 i mål nr ÖH 1926-09).

Mot bakgrund av det sagda finner hovrätten att D.S. och H.D.S. är att betrakta som närstående.

För att överlåtelse av hyresrätten ska kunna komma i fråga krävs också att de sammanboende uppfyller det s.k. varaktighetsrekvisitet. I förarbetena har uttalats att frågan om sammanboendet varit varaktigt får bedömas efter omständigheterna i det enskilda fallet (se a. prop. s. 220). I rättspraxis anses varaktighetsrekvisitet uppfyllt om de närstående har sammanbott omkring tre år (se t.ex. RBD 1985:6). I målet är ostridigt att H.D.S. bott i provningslägenheten de senaste fyra åren. Kravet på varaktighet är således uppfyllt.

Ett ytterligare krav för överlåtelse är att det varit fråga om ett verkligt sammanboende mellan hyresgästen och den närstående och inte endast frågan om en inneboenderelation. Hyresvärden har invänt att det inte kan vara fråga om ett sammanboende eftersom D.S. bor i lägenheten med fru och barn.

I tidigare avgöranden har som sammanboende accepterats att hyresgästen bor tillsammans med sin bror och dennes hustru och två barn (se Svea hovrätts beslut den 2 juli 2009 i mål nr ÖH 2680-08). Att som i detta fall det är hyresgästen som har familj medan den närstående saknar familj kan inte anses utgöra hinder mot att ett sammanboende ska anses kunna föreligga.

För att kravet på sammanboende ska anses uppfyllt krävs också att det är fråga om en reell boendegemenskap. I hyresnämnden har D.S. berättat att han och hustrun bor i ett rum medan H.D.S. delar rum med D.S.s dotter och att de har haft gemensamma måltider och umgått. Detta arrangemang har inte bestritts av hyresvärden. Hovrätten anser att vad D.S. uppgett om sammanboendet med H.D.S. uppfyller de krav som ställs på sammanboende i 12 kap. 34 § jordabalken.

Slutligen har hovrätten att pröva om hyresvärden kan låta sig nöja med H.D.S. som hyresgäst. I den delen konstaterar hovrätten att hyresvärden inte har framfört någon kritik mot H.D.S.

Sammanfattningsvis ska hyresvärdens talan om hyresavtalets upphörande avslås och D.S.s ansökan om tillstånd att få överlåta hyresrätten bifallas. Någon ändring av hyresvillkoren har inte begärts.

Överklagandet ska således bifallas.

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 hovrättsassessorn Fredrik Simonsson, referent.



Ärende nr	Rotel 2
525-18 samt	
635-18	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Hans G Johansson (ordförande) samt ledamöterna Ove Hedberg och Jens Nilsson

Protokollförare

Handläggaren Paula Sundstedt

Plats för sammanträde

Uppsala tingsrätt

Fastighet/Adress

X

Sökande och motpart et.vv.

1. D.S. (sökanden i 525-18)

Personligen närvarande

2. Uppsalahem AB, (sökanden i 635-18)

Närvarande genom

Ombud:jur.kand I-M.L.
c/o Uppsalahem AB

Motpart

1. D.S., (motpart i 635-18)

Personligen närvarande

2. Uppsalahem AB, (motpart i 525-18)

Närvarande genom

Ombud: jur.kand. I-M.L.
c/o Uppsalahem AB

Saken

Överlåtelse av bostad till samboende, förlängning av hyresavtal

Det antecknas att det inte föreligger hinder mot sammanträde. Hyresnämnden beslutar om gemensam handläggning av 525-18 och 635-18. Ordföranden redogör för relevanta lagbestämmelser och hyresnämndens handläggning av ärendena.

Överlåtelse av bostad till sammanboend(525-18)

YRKANDEN

D.S. yrkar att hyresnämnden ska ge tillstånd till att överlåta provningslägenheten med adress Y i Uppsala till H.D.S.

Uppsalahem AB bestrider ansökan

GRUNDER MM

D.S. uppger att grunden för överlåtelse är att han och kusinen H.D.S. är närstående och har varaktigt bott tillsammans i provningslägenheten i fyra år. D.S. kom 2000 till Sverige. De har tidigare haft en sexuell relation och förhållandet började 2003. H.D.S. har sedan två års ålder bott tillsammans med D.S.s familj i Irak. H.D.S. kom tillbaka till Sverige i maj 2012, han hade tidigare vistats en tid i Sverige och återflyttat till Irak.

Han känner att H.D.S. står honom närmare än hans egna bröder.

D.S. var vid denna tidpunkt gift med sin nuvarande fru, vilken flyttade in till honom den 1 augusti 2012. Relationen med H.D.S. var då avslutad.

De har delat hushåll; han och frun bor i ett rum och H. och dottern bor i ett annat rum. I övrigt har de haft gemensamma måltider och umgåtts. H.D.S.

är född 1984 har studerat och arbetar sedan en tid tillbaka. Han står i bostadskön

Uppsalahem AB uppger att folkbokföringen visar att H.D.S. är folkbokförd i provningslägenheten och det ifrågasätts inte att han bor där. Han och D.S. är kusiner och är i lagens mening inte är närstående. I ansökan står att de har varit sambor, vilket inte går ihop då D.S. är gift med sin fru. H.D.S. är att betrakta som inneboende och har därför inte rätt att överta provningslägenheten. Att han är inneboende styrks även att han är folkbokförd på provningslägenheten som c/o på adressen.

D.S. uppger att c/o adressen är kvar sedan tid då H.D.S. inte hade permanent uppehållstillstånd.

Förlängning av hyresavtal(635-18)

YRKANDEN, GRUNDER MM

Uppsalahem AB yrkar att hyresnämnden förklarar att hyresavtalet med D.S. avseende en bostadslägenhet nr Xx med adress Y i

Uppsala upphör att gälla den 31 maj 2018 och att hyresnämnden förpliktar honom att avflytta från bostadslägenheten med tillhörande lägenhetsförråd.

Grunden för yrkandet är att D.S. har köpt en villa i Örsundsbro och kommer att flyta dit. Han därför inget behov av provningslägenheten och således inget skyddsvärt intresse av att behålla den. Uppsalahem AB:s sakliga avflytningskäl är att provningslägenheten ska ställas till bostadskön.

D.S. bestrider yrkandena och uppger att han har ett skyddsvärt intresse att behålla provningslägenheten i syfte att kunna överlåta den till H.D.S. Han vitsordar att han har köpt en villafastighet i Örsundsbro och ska flytta dit. Han begär inget uppskov med avflytning för den händelse hyresnämnden beslutar att hyresavtalet ska upphöra.

Parterna slutför talan.

Sammanträdet, som pågick kl. 9.50 - 10.16, förklaras avslutat med besked att beslut kommer att meddelas den 5 april 2018 kl.14.00 genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli samt skickas per post och e-mail till parterna.

Efter enskild överläggning meddelar hyresnämnden följande

BESLUT(Att meddelas 2018-04-05 kl.14.00)

1. Ansökan om överlåtelse av hyresavtalet avslås
2. Hyresavtalet med D.S. avseende en bostadslägenhet nr Xx med adress Y i Uppsala upphör att gälla den 31 maj 2018.
3. D.S. är skyldig att avflytta från bostadslägenheten senast den 1 juni 2018 kl.12.00 vid påföljd att avhysning i annat fall sker på egen bekostnad.

Skäl

Tillämplig lagbestämmelse

Enligt 12 kap. 34 § första stycket jordabalken(JB) får en hyresgäst, som inte avser att använda sin bostadslägenhet, överlåta hyresrätten till en närstående som varaktigt

sammanbor med honom om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresvärden skäligen kan nöja sig med förändringen. Tillståndet kan förenas med villkor. - Bestämmelsen gäller också om hyresgästen avlider under hyresförhållandet och dödsboet vill överlåta hyresrätten till sådan dödsbodelägare eller annan hyresgästen närstående som varaktigt sammanbodde med denne.

I kravet på samboende ligger att den föreslagna efterträdaren i allt väsentligt ska ha haft gemensamt hushåll och brukat lägenheten samfällt med hyresgästen och att de båda inrättat sig för ett egentligt boende tillsammans i provningslägenheten. För att kravet på varaktighet ska vara uppfyllt krävs att de närstående ska ha sammanbott under en inte alltför kort tid, enligt rättspraxis inemot tre år. Varaktighetskravet har ansetts uppfyllt även i andra fall då sammanboendet inte varat så länge men avbrutits genom en oförutsedd händelse. Sammanboendet behöver inte ha skett enbart i provningslägenheten. Hyresgästen har att visa att förutsättningar för överlåtelse till närstående föreligger.

Ansökan om överlåtelse till närstående kan i och för sig ske avsevärd tid efter sammanboendet har upphört förutsatt att den till vilken överlåtelse ska ske har sitt boende i provningslägenheten vid tillfället för ansökan och hyresnämndens prövning.

Om det i annat fall inte strider mot god sed i hyresförhållande eller annars inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör, så kan hyresavtalet upphöra (12 kap 46 § första stycket 10 JB).

Yrkanden, grunder mm

Parternas ståndpunkter finns antecknade i protokoll ovan.

Hyresnämndens bedömning*Överlåtelse av bostad till sammanboende*

Twist föreligger om H.D.S., i egenskap av kusin till D.S., kan anses som närstående till honom samt om sådan samboende som avses i 12 kap 34 § JB kan föreligga då D.S. samtidigt har bott med sin hustru i provningslägenheten. Det har inte framkommit några omständigheter att hyresvärden inte skäligen kan nöja sig med H.D.S. som hyresgäst.

Enligt lagens förarbeten avses med närstående inte endast föräldrar, barn, syskon och andra närmare släktingar utan även samboende under äktenskapliknande förhållanden eller sammanboende med annan som p.g.a. särskilda omständigheter kan anses stå hyresgästen nära (prop. 1969:91, bilag A s. 220, se kommentar hyreslagen elfte upplagan, Holmqvist och Thomsson, s 289).

Hyresnämnden finner att hyresgästen inte har visat sådana särskilda omständigheter innebärande att hyresgästen och H.D.S. ska anses som närstående, Härtill kommer att hyresgästen för egen del har sammanbott med frun och deras dotter i provningslägenheten. Mot denna bakgrund anser hyresnämnden även att hyresgästen och H.D.S. sammanboende inte är ett sådant sammanboende som avses i 12 kap 34 § JB utan närmare är att betrakta som ett inneboendeförhållande. Ansökan ska därför avslås.

Förlängning av hyresavtal

Hyresnämnden har konstaterat att hyresgästen inte har skäl för att överlåta provningslägenheten till H.D.S. Det är även utrett att hyresgästen kommer att flytta till en villafastighet i Örsundsbro. Vid dessa förhållanden har hyresgästen inte något skyddsvärt intresse av att behålla provningslägenheten för att kunna överlåta den till annan.

Att hyresvärden ska lämna provningslägenheten till bostadskön är ett sakligt avflyttningsskäl. Hyresnämnden konstaterar att det inte är oskäligt mot hyresgästen eller

strider mot god sed i hyresförhållande att hyresavtalet upphör. Ansökan om hyresavtalets upphörande ska därför bifallas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga

Överklagan senast den 26 april 2018

Paula Sundstedt

Protokollet uppvisat 2018-04-05/