



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020104

BESLUT
2018-12-17
Stockholm

Mål nr
ÖH 2737-18

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2018-02-26 i ärende nr 16393-16, se bilaga A

PARTER

Klagande

Bostadsrättsföreningen Tornen - Nybohov,
769604-4457 c/o B-M.E. Nybohovsbacken
99
117 64 Stockholm

Ombud: Advokaten R.S.

Motpart

Kvinnors Nätverk Tjej- och Kvinnojour, 802400-3496
Box 2242
103 11 Stockholm

Ombud: Jur.kand. S.W.

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet.

Dok.Id 1439225

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

Bostadsrättsföreningen Tornen - Nybohov (hyresvärden) har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden.

Kvinnors Nätverk Tjej- och Kvinnojour (Kvinnors Nätverk) har motsatt sig ändring av hyresnämndens beslut. För det fall hyresvärdens talan bifalls har Kvinnors Nätverk begärt uppskov med att flytta till månadsskiftet närmast efter tre månader från hovrättens beslut.

Hyresvärden har medgett uppskovsyrkandet.

PARTERNAS TALAN

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

Hyresvärden

Som grund för upphörsyrkandet åberopas att Kvinnors Nätverk saknar ett i hyreslagen skyddsvärt intresse av lägenheten då den inte utgör hyresgästens fasta bostad. Det görs också gällande att Kvinnors Nätverk genom att upplåta provningslägenheten i andra hand utan hyresvärdens samtycke och genom att inte väl vårda lägenheten, har åsidosatt sina förpliktelser enligt hyresavtalet i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas.

Mellan parterna råder ett sedvanligt bostadshyresavtal som inte innehåller några särskilda villkor avseende den verksamhet som bedrivs i lägenheten eller medgivande till någon generell rätt till andrahandsuthyrning.

Hyresvärden har i rekommenderad försändelse den 1 september 2016 uppmanat Kvinnors Nätverk att upphöra med andrahandsupplåtelse, men rättelse har inte vidtagits. För det fall lägenheten inte skulle anses vara upplåten för självständigt brukande, gör hyresvärden gällande att boendet utgör ett s.k. institutionsboende i

och med att personal vid Kvinnors Nätverk kontinuerligt vistas i lägenheten. Kvinnors Nätverks användning av lägenheten är därför oförenlig med hyresrättens brukningsändamål.

Under år 2016 uppkom en vattenskada i lägenheten på grund av läckage från kylen. Av företagen skadeutredning framgår att händelsen orsakades av att kylen inte hade frostats av. Det kan antas att denna skada inte hade uppkommit om lägenheten nyttjats som en sedvanlig bostad. Vidare finns det anledning att ifrågasätta om Kvinnors Nätverk har en giltig hemförsäkring, eftersom nätverket inte erbjöd sig att reglera skadan inom ramen för sin hemförsäkring. Det sätt på vilket Kvinnors Nätverk faktiskt brukat lägenheten utgör således en olägenhet för hyresvärden. Det innebär vidare en olägenhet för hyresvärden att inte få uppgift om vilka som bor i lägenheten och hur hotbilden mot dem varierar från tid till annan.

Hyresvärden har behov av lägenheten för att upplåta den med bostadsrätt.

Kvinnors Nätverk

År 2009 ingick Kvinnors Nätverk ett hyresavtal med den dåvarande fastighetsägaren. Av avtalet framgick att lägenheten skulle användas inom ramen för Kvinnors Nätverks verksamhet, dvs. för att bereda utsatta kvinnor ett skyddsboende. Vidare framgick att Kvinnors Nätverk inte var skyldigt att lämna ut personuppgifter beträffande de som bodde i lägenheten. Det skriftliga avtal som upprättades i januari 2013 i samband med hyresvärdens förvärv av fastigheten var inte avsett som annat än en uppdatering av partsställningen – någon ändring av avtalsinnehållet var inte avsedd. Kvinnors Nätverks verksamhet och nyttjande av lägenheten har varit densamma alltsedan år 2009 och hyresvärden måste ha varit införstådd med detta.

De kvinnor som bor i lägenheten disponerar och nyttjar den inte självständigt, utan är att betrakta som inneboende. Kvinnors Nätverks personal vistas frekvent i lägenheten. Det sker främst kvälls- och nattetid genom övernattningar i snitt tre nätter i veckan. Den period under vilken kvinnorna bor i lägenheten varierar mellan ett par månader till ett år. Användningen av lägenheten kan inte likställas med ett institutionsboende. Ett

sådant boende kräver tillstånd från berörda myndigheter, vilket Kvinnors Nätverk saknar.

Det vitsordas att hyresvärden tillsänt Kvinnors Nätverk en rättelseanmaning daterad den 1 september 2016. Anmaningen var dock obefogad eftersom lägenheten inte varit upplåten i andra hand.

Kvinnors Nätverk har inte åsidosatt sin förpliktelse att väl vårda lägenheten. Det förnekas även att den inträffade vattenskadan berott på undermålig eller utebliven avfrostning av kylan. Skadan har i stället berott på kylens ålder och slitage. Kvinnors Nätverk påtalade för hyresvärden att kylan behövde bytas innan skadan inträffade, men fick inte något gehör för detta. När Kvinnors Nätverk upptäckte läckaget anmälde skadan till hyresvärden.

UTREDNING

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Viss ny skriftlig bevisning har åberopats.

HOVRÄTTENS SKÄL

I målet är det ostridigt att Kvinnors Nätverk år 2009 ingick ett hyresavtal med den dåvarande fastighetsägaren, att hyresavtalet innehöll särskilda villkor hänförliga till den av nätverket bedrivna jourverksamheten samt att nätverket bedrivit sådan verksamhet i lägenheten alltsedan avtalet ingicks. Det har inte framkommit att hyresvärden i samband med sitt förvärv av fastigheten eller tecknandet av den nya skriftliga kontraktshandlingen reserverat sig mot Kvinnors Nätverks användning av lägenheten. Enligt hovrätten måste det därmed ha stått klart för hyresvärden att Kvinnors Nätverk även fortsättningsvis skulle använda lägenheten inom ramen för sin jourverksamhet.

Mot bakgrund av det som anförts kan Kvinnors Nätverks verksamhet inte anses ha inneburit en otillåten andrahandsupplåtelse eller något annat åsidosättande av Kvinnors

Nätverks förpliktelser. Hyresavtalet kan alltså inte upphöra på denna grund. Det som hyresvärden anfört beträffande Kvinnors Nätverks åsidosättande av vårdplikten är, mot nätverkets bestridande, inte visat och inte heller av sådan beskaffenhet att det ensamt kan föranleda avtalets upphörande.

Hovrätten övergår därmed till frågan om Kvinnors Nätverk har ett skyddsvärt behov av lägenheten och om detta behov väger tyngre än hyresvärdens behov av att få upplåta lägenheten med bostadsrätt.

Som hyresnämnden angett har det i praxis uppställts vissa krav för att en juridisk person ska anses ha ett skyddsvärt behov av en lägenhet. Ett av kraven är att den juridiska personen ska ha hyrt lägenheten för att upplåta den åt en fysisk person som bostad och ett annat är att lägenheten vid tidpunkten för prövningen av förlängningstvisten ska vara upplåten på detta sätt (se bl.a. rättsfallen RBD 1988:11 och RBD 1991:13). Om den juridiska personen har ett kontinuerligt behov av lägenheten har det dock i vissa fall godtagits att lägenheten stått tom vid prövningstidpunkten (se rättsfallen RH 2004:9 och RH 2016:26). Den juridiska personens besittningsskydd gentemot hyresvärden gäller till förmån för den som enligt syftet med upplåtelsen har sin bostad i lägenheten. När lägenheten inte utgör bostad åt den fysiska personen utan i stället används för tillfälliga upplåtelser som står hotellverksamhet nära, har den juridiska personens behov inte ansetts skyddsvärt. (Se bl.a. Svea hovrätts avgörande nr SÖH 340/2001.)

Kvinnors Nätverk har hyrt lägenheten för att inom ramen för sin jourverksamhet upplåta den som bostad till utsatta kvinnor. Lägenheten har fortlöpande använts på detta sätt sedan år 2009. Att lägenheten periodvis stått tom får anses ligga i sakens natur och kan med hänsyn till Kvinnors Nätverks kontinuerliga behov av lägenheten inte förringa nätverkets behov av lägenheten (jfr ovan nämnda RH 2004:9). Mot denna bakgrund anser hovrätten att Kvinnors Nätverk har ett skyddsvärt behov av lägenheten. Som hovrätten konstaterat inledningsvis måste hyresvärden ha varit införstådd med det sätt på vilket lägenheten skulle användas. Under dessa förhållanden anser hovrätten, i likhet med hyresnämnden, att Kvinnors Nätverks behov av lägenheten väger tyngre än hyresvärdens behov av den och att det vore oskäligt att låta avtalet upphöra. Det som

hyresvärden i övrigt anfört i sitt överklagande medför ingen annan bedömning.
Hyresvärdens överklagande ska därför 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 och Lina Forzelius, referent,
samt tf. hovrättsassessorn Linnéa Sundqvist Kahles.



Nämnden

Hyresrådet Vanja Lycke, ordförande
Harry Björnström och Aija Sardurskis

Protokollförare

Anna Lundberg

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

XX

Sökande

Brf Tornen - Nybohov, 769604-4457
c/o B-M.E. Nybohovsbacken 99 117
64 Stockholm
Närvarande genom ombud

Ombud: Advokat R.S.

Biträdd av

B-M.E., ordförande

M.H., ledamot

Motpart

Kvinnors Nätverk, 802400-3496
Box 2242
103 11 Stockholm
Närvarande genom ombud

Ombud: S.W.

Biträdd av:

L.S.K., verksamhetschef kvinnors nätverk

H.G., administratör kvinnor nätverk

Saken

Förlängning av hyresavtal

Handlingarna i ärendet går igenom i korthet och följande antecknas. Kvinnors Nätverk (hyresgästen) hyr sedan den 1 januari 2013 en lägenhet om fyra rum och kök, 97 kvm, på Nybohovsbacken 65 i Stockholm. Hyresvärden, Brf Tornen-Nybohov, som tillträdde som ägare av fastigheten 2012/2013 har sagt upp hyresavtalet till den 31 december 2016.

R.S.: Hyresvärden yrkar att hyresavtalet ska förklaras ha upphört den 31 december 2016 och att hyresgästen ska åläggas att avflytta från lägenheten med tillhörande förråd.

S.W.: Hyresgästen bestrider yrkandet. Om hyresavtalet inte förlängs yrkas uppskov med avflyttningen till månadskiftet tre månader efter hyresnämndens beslut.

R.S.: Begärt uppskov med avflyttningen medges.

Som grund för upphörsyrkandet åberopas att hyresgästen saknar ett i hyreslagen skyddsvärt intresse att behålla lägenheten då den inte utgör hyresgästens fasta bostad. Det strider därför inte emot god sed i hyresförhållanden och är inte heller oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Hyresgästen fanns i huset då Brf Tornen-Nybohov tillträdde som ägare 2012/2013. Ett nytt hyresavtal tecknades mellan parterna per den 1/1 2013. Det är ett vanligt bostadshyresavtal med sedvanliga villkor. Hyresavtalet säger inget om verksamheten som bedrivs där eller om generell rätt till andrahandsuthyrning. Anledningen till att ett nytt avtal tecknades var att bostadsrättsföreningen trodde att man var skyldig att som ny hyresvärd teckna nya avtal. Det fanns ingen särskild tanke bakom det nya avtalet.

Hyresvärdens avser att hyra ut lägenheten som permanentbostad eller upplåta den med bostadsrätt.

Besittningsskyddet till lägenheten motsvarar det som gäller för en fysisk person som bor i lägenheten. Men knappast någon boende har haft sin fasta bostad i lägenheten utan det har varit en stor mängd olika personer, okända för hyresvärden, som bott endast korta perioder. Detta innebär en olägenhet för hyresvärden som menar att det är frågan hotellverksamhet för tillfälligt boende eller en form av andrahandsuthyrning som är tillståndspliktigt. För att kunna få sådant tillstånd krävs att skäl anges och det brukar avse en fysisk person. Hyresgästen har inte ansökt om sådant tillstånd och inte heller anmält vem som bor i lägenheten.

Det är hyresvärdens uppfattning att ingen har bott i lägenheten sedan i vart fall fyra månader. Kostnaden för varmvattenanvändningen debiteras separat. Under det sista kvartalet år 2017 förbrukades endast 0,9 kubikmeter varmvatten. Normalt åtgår 6 kubikmeter per person och månad. Detta visar att lägenheten inte användes under den perioden. Genom portens entrésystem har hyresvärden också kunnat se att låsbrickan som är kopplad till lägenheten endast har använts i genomsnitt en gång per vecka sedan årsskiftet.

S.W.: Hyresgästen har behov av lägenheten för sin verksamhet; att bereda skyddsboende för kvinnor och barn. Kvinnors Nätverks verksamhet har inte förändrats sedan det första hyresavtalet tecknades i mars år 2009. Nuvarande hyresvärd måste ha känt till verksamhetens syfte då nytt hyresavtal tecknades med samma organisation. Det finns ett skyddsvärt intresse för hyresgästen att behålla lägenheten. Hyresvärden vill upplåta lägenheten till bostadsrätt vilket ska ställas mot hyresgästens intresse att få behålla hyresrätten.

Kvinnors Nätverk, som är verksamt sedan 1994, är en nationell ideell organisation med aktiva medlemmar och sympatisörer. Den huvudsakliga inriktningen med verksamheten är att värna kvinnor, unga kvinnor och tonåringar mot rasism och mot hedersrelaterat förtryck och våld genom rådgivning, stöd och skyddat boende. Prövningslägenheten är en av flera lägenheter som Kvinnors Nätverk fått via bostadsförmedlingen. De kvinnor som bor i dessa lägenheter har inget annat boende att tillgå. Det handlar om överlevnad för dem. Av hyresavtalet som tecknades mellan

hyresgästen och hyresvärden år 2009 framgår det att det var frågan om ett jourboende och att hyresgästen inte kan lämna ut personuppgifter om de som bor där. Inte heller i det hyresavtal som tecknas 2013 framgår det att hyresgästen måste uppge vilka som aktivt bor i lägenheten. Då Brf Tornen - Nybohov tillträdde som fastighetsägare tog föreningen över det kontrakt som följde med i överlåtelsen. Det måste ha varit känt för den tillträdande hyresvärden vilken verksamhet som hyresgästen bedriver.

Verksamheten innebär att man inte kan lämna ut uppgifter om de boende eller ha nätverkets namn på postboxen. Det skulle innebära att själva meningen med boendet upphör. Att det inte skulle finnas någon boende i lägenheten sedan fyra månader bestrids. Det bestrids också att det skulle vara fråga om någon andrahandsuthyrning eller hotellverksamhet. Det är verksamheten hyresgästen bedriver och den är kopplad till personal som är kontaktpersoner och som bor och kontinuerligt vistas där, tre nätter per vecka. Kontaktpersonerna följer kvinnorna till olika sociala inrättningar som rådgivning, skola och liknande. Lägenheten är inte överlämnad för självständigt nyttjande till de som bor i lägenheten. Vid sjukdom finns en rutin så att någon annan i samma personalgrupp går in och vistas i lägenheten. Kvinnorna bor en till två år i lägenheten.

R.S.: De villkor som fanns mellan hyresgästen och tidigare hyresvärd gäller inte i det nu aktuella hyresavtalet. Det står visserligen inte angivet i hyresavtalet mellan parterna att hyresgästen har skyldighet att underrätta hyresvärden om vem som bor i lägenheten men det framgår av hyreslagen. Mot bakgrund av hyresgästens beskrivning av nyttjandet kan det också uppfattas som om lägenheten inte nyttjas som bostad utan som institutionslokal.

S.W.: Hyresgästen bestrider uppgifter om passageregistreringen och varmvattenförbrukningen. Vidare påtalas att det för två månader sedan behövdes avlägsnas en namnmärkning på dörren som satts upp på hyresgästens dörr av hyresvärden där det stod "Kvinnors Nätverk".

L.S.K.: Eftersom detta är ett skyddat boende för kvinnor tog de bort namnet på dörren som hyresvärden satt dit, då det började komma post ställt till Kvinnors Nätverk. De har inte satt namnet E.E. på dörren.

På fråga från ordföranden uppger S.W. att hyresgästen inte är intresserad att ingå förlikning.

R.S.: Hyresvärden åberopar förhör under sanningsförsäkran med B-M.E..

Paus för att bereda parterna tid för enskilda överväganden.

S.W.: Enligt information hon nu fått har det inte varit någon boende i lägenheten från den 12 december 2017. Men i morgon flyttar två kvinnor in. Den person har haft ansvar för lägenheten har fått en allvarlig sjukdom varför man inte velat placera någon boende i lägenheten under en tid. Hyresgästen åberopar vittnesförhör med H.G.

Förhör hålls med B-M.E.. Hon avlägger sanningsförsäkran och erinras om dess vikt och om sin sanningsplikt.

Förhör hålls med H.G.. Hon avlägger vittnesed och erinras om edens vikt och om sin sanningsplikt.

Förhören spelas in digitalt.

Parterna slutför sin talan.

Sammanträdet, vilket pågick kl. 13.45 – 14.50, avslutas med besked om att beslut i ärendet ska meddelas måndagen den 26 februari 2018 kl. 14.00 genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli. Protokoll med beslut skickas samma dag med post.

Vid enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

BESLUT (att meddelas 2018-02-26 kl. 14.00)

Ansökan avslås och hyresavtalet ska då förlängas på oförändrade villkor från upphörandetidpunkten.

Skäl

Parternas yrkande, grunder och utveckling av talan framgår av protokollet ovan.

Om hyresvärderna har sagt upp hyresavtalet har hyresgästen rätt till förlängning av hyresavtalet, utom när det inte strider mot god sed i hyresförhållandet eller annars är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör, 12 kap 46 § första stycket 10 jordabalken.

I förlängningstvister av förevarande slag har hyresnämnden att göra en avvägning mellan hyresgästens och hyresvärdens behov av lägenheten. Hyresvärdens intresse av att lämna lägenheten till bostadssökande för permanent boende eller upplåta med bostadsrätt utgör ett sakligt skäl för uppsägningen. Detta intresse ska vägas mot Kvinnors Nätverks behov av lägenheten.

Kvinnors Nätverk är en juridisk person. I praxis har det uppställts vissa krav för att en juridisk person ska anses ha ett reellt besittningsskydd, dvs. ett sådant behov som kan tillmätas betydelse vid intresseavvägningen. Ett av kraven är att den juridiska personen ska ha hyrt lägenheten för att upplåta den åt en fysisk person som bostad. Vidare krävs att lägenheten vid tidpunkten för prövningen av förlängningstvisten är upplåten på detta sätt (se bl.a. RBD 1988:11 och RBD 1991:13) eller att upplåtaren har ett kontinuerligt behov av lägenheten för bostadsupplåtelser av det slag som prövningslägenheten är avsedd att användas till (se RH 2004:9). Den juridiska

personens besittningsskydd gentemot hyresvärden gäller då till förmån för den som, enligt syftet med upplåtelsen, har sin bostad i lägenheten. När lägenheten inte utgör bostad åt den fysiska personen utan i stället har använts för tillfälliga upplåtelser som står hotellverksamhet nära, har den juridiska personens behov däremot inte ansetts skyddsvärt (se t.ex. SÖH 340/2001).

I RH 2016:26 har hovrätten förlängt hyresavtalen för Migrationsverket när de har ett kontinuerligt behov av bostäder trots att vissa bostäder kan stå tomma under en begränsad tid och trots att de asylsökande som bor i lägenheterna saknar besittningsskydd.

Av utredning framgår följande: Brf Tornen – Nybohov har påstått att provningslägenheten för närvarande står tom samt att den varit tom sedan sista kvartalet 2017. Kvinnors Nätverk har medgett att provningslägenheten inte har någon boende vid sammanträdet i hyresnämnden och inte haft det de två senaste månaderna. Däremot kommer två nya personer till lägenheten den 14 februari 2018 enligt uppgifter lämnade av vittnet H.G.. Det är kommunen som placerar personer i det skyddade boende och hur många som bor i lägenheten varierar. Kvinnors Nätverk har alltid personal i lägenheten eftersom de boende har ett skyddsbehov.

När lägenheten hyrdes ut var dåvarande hyresvärd införstådd med hur lägenheten skulle användas. I kontraktet fanns också särskilda villkor inskrivna rörande utlämnande av de boendes personuppgifter. Bostadsrättsföreningen och Kvinnors Nätverk har nu skrivit om sitt avtal där dessa särskilda villkor inte finns angivna. Det är dock ostridigt att det inte funnits någon särskild anledning till att de särskilda villkoren togs bort utan det synes mer ha varit en tillfällighet. Lägenheten har under hela perioden nyttjats på samma vis. Kvinnors Nätverk har anfört att lägenheten används för deras verksamhet och att det därför inte är fråga om några andrahandsuthyrningar som kräver tillstånd och att de dessutom inte har möjlighet att lämna ut uppgifter med anledning av att deras verksamhet är att ge skyddat boende.

Hyresnämnden anser att den verksamhet som beskrivs inte kan vara något annat än att tillhandahålla bostad åt behövande personer. Att det i bostaden även finns personal är

enligt hyresnämnden av underordnad betydelse. Vidare menar hyresnämnden att Kvinnors Nätverk har ett skyddsvärt behov av att fortsätta upplåta prövningslägenheten till personer i behov av skyddat boende vilket väger över hyresvärdens intresse att få hyra ut lägenheten till bostadssökande eller upplåta den med bostadsrätt. Hyresnämnden finner därför att det skulle vara oskäligt mot hyresgästen om hyresavtalet skulle upphöra på den grunden.

När det gäller hyresvärdens åberopade grund att hyresgästen har åsidosatt sina avtalsenliga skyldigheter i så hög grad att avtalet inte skäligen bör förlängas genom att utan tillstånd ha hyrt ut lägenheten i andra hand gör hyresnämnden följande bedömning. Någon anmodan om rättelse synes inte ha skickats till hyresgästen om att det skulle förekomma olovlig andrahandsuthyrning. Av 12 kap 46 § andra stycket framgår att det är något som hyresnämnden särskilt vid sin skälighetsbedömning ska beakta som ett skäl för förlängning. Av det första hyresavtalet mellan parterna följer vidare att några personuppgifter om det boende inte skulle lämnas ut till hyresvärderna. Då det är ostridigt att det inte fanns någon särskild tanke bakom hur det nya hyresavtalet formulerades anser hyresnämnden att det vore oskäligt mot hyresgästen att utan att någon anmodan har skickats låta hyresavtalet upphöra på den grunden att lägenheten varit uthyrd i andra hand utan tillstånd.

Hyresnämnden har således funnit att hyresgästen har ett skyddsvärt behov av prövningslägenheten och att hyresgästen inte har åsidosatt sina skyldigheter i så hög grad att avtalet inte skäligen bör förlängas. Brf Tornen – Nybohovs yrkande om att hyresavtalet ska upphöra ska därför inte bifallas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga](#).

(Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 19 mars 2018.)

Anna Lundberg

Protokoll uppvisat 2018-02-26/