



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 02  
Rotel 020102

**BESLUT**  
2018-09-07  
Stockholm

Mål nr  
ÖH 6719-18

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2018-06-13 i ärende nr 6157-17, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Saltsjöstaden Aktiebolag, 556566-2961  
Adress hos ombudet

Ombud: P.L.  
Sveriges Bostadsrättscentrum AB  
Box 1353  
111 83 Stockholm

### Motpart

L.N.,

## SAKEN

Förlängning av hyresavtal

---

## HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avvisar den muntliga bevisning som Saltsjöbaden Aktiebolag har åberopat.
  2. Hovrätten avslår överklagandet.
- 

Dok.Id 1435685

---

<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 09:00–16:30
		<b>E-post:</b> svea.avd2@dom.se www.svea.se		

**YRKANDE I HOVRÄTTEN**

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

**PARTS TALAN**

Hyresvärden har vidhållit vad bolaget anfört i hyresnämnden och därutöver lagt till bl.a. följande.

L.N. har inte invänt att uppsägningen skickats till fel adress utan endast att hon inte var hemma under den tid den rekommenderade försändelsen låg för avhämtning. Det är anmärkningsvärt att hyresnämnden ex officio ansett att L.N. har ifrågasatt till vilken adress uppsägningen skickats.

L.N. har i ett särskilt meddelande till hyresvärden uppgett att hon är folkbokförd på U 27 i Tullinge. Meddelandet innebär att L.N.s s.k. vanliga adress sammanfaller med folkbokföringsadressen. Uppsägningen som har skickats till L.N.s folkbokföringsadress är därför giltig.

Hyresvärden har åberopat förhör med fastighetsskötaren M.Å. till styrkande av att L.N. inte bor i provningslägenheten.

**HOVRÄTTENS SKÄL**

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

Inledningsvis konstaterar hovrätten att L.N. i hyresnämnden bestred att hon fått del av uppsägningen före den 5 maj 2018. Det var därmed korrekt av hyresnämnden att ta ställning till om uppsägningen skulle anses ha skett dessförinnan på det sätt som hyresvärden gjort gällande.

När det gäller frågan om uppsägningen är giltig gör hovrätten följande bedömning. Om en uppsägning skickas med rekommenderat brev till hyresgästens vanliga adress anses uppsägningen enligt 12 kap. 8 § fjärde stycket jordabalken ha skett den dag som den avlämnats för postbefordran. Tillämpas inte det förfarandet och hyresgästen har

hemvist i Sverige ska uppsägningen delges hyresgästen på vanligt sätt (se 12 kap. 8 § tredje stycket jordabalken med där gjorda hänvisningar). Vad som ska anses vara en hyresgästs vanliga adress framgår också av 12 kap. 8 § fjärde stycket jordabalken. Av bestämmelsen följer att prövningslägenheten utgör hyresgästens vanliga adress, om hyresgästen inte lämnat hyresvärden uppgift om att meddelanden till honom eller henne ska sändas till en annan adress. Enbart en uppgift från hyresgästen om att denne kan nås på en annan adress än prövningslägenhetens utgör inte en uppgift om annan adress i bestämmelsens mening (se bl.a. Svea hovrätts beslut den 14 november 2002 i mål nr ÖH 7432-01 och Edling, Jordabalk [1970:994], 12 kap. 8 §, Lexino 2016-05-02). Något stöd för att anse att en hyresgästs folkbokföringsadress utgör dennes vanliga adress utan att en tydlig uppgift lämnats av hyresgästen om att hyresvärden ska använda sig av folkbokföringsadressen när meddelanden sänds till hyresgästen finns inte.

Enligt hovrätten innebär det mejl som L.N. skickade till hyresvärden den 21 augusti 2013 om att hon bytt folkbokföringsadress inte att hon lämnat uppgift om att en annan adress än prövningslägenhetens ska användas när meddelanden rörande hyresförhållandet sänds till henne. Detta innebär att prövningslägenhetens adress ska anses vara L.N.s vanliga adress. Det är ostridigt att uppsägningen inte har skickats med rekommenderat brev till den adressen. Någon giltig uppsägning i enlighet med bestämmelsen i 12 kap. 8 § fjärde stycket jordabalken har alltså inte skett. Det har inte framkommit att L.N. på annat sätt delgetts uppsägningen före den 5 maj 2018. Uppsägningen har därmed inte skett i rätt tid varför överklagandet ska avslås. Vid nu gjord bedömning blir den bevisning som hyresvärden åberopat utan betydelse i målet och ska därför avvisas.

---

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, Annika Malm och Lina Forzelius, referent.



HYRESNÄMNDEN I  
STOCKHOLM

**PROTOKOLL**  
2018-06-13  
**BESLUT**  
2018-06-13

Aktbilaga 31 i ärende 6157-17  
Ärende nr  
6157-17 Rotel 3  
7372-18

### Nämnden

Hyresrådet Cecilia Tallkvist, ordförande och protokollförare  
Maria Öberg och Anders Loosme, övriga ledamöter

### Plats för handläggningen

Nämndens kansli

### Fastighet/Adress

Nummerhästen 5, Stockholm

### PARTER

#### Sökande i ärende 6157-17 och motpart i ärende 7372-18

Saltsjöstaden AB, 556566-2961  
c/o BÅ-Fastighetskonsult AB  
Sigtunagatan 6  
113 22 Stockholm

Ombud: P.L.

Sveriges Bostadsrättscentrum AB  
Box 1353  
111 83 Stockholm

#### Motpart i ärende 6157-17 och sökande i ärende 7372-18

D.L.N.,

### Saken

Förlängning av hyresavtal (6157-17)  
Överlåtelse av bostad till samboende (7372-18)

---

Det antecknas att hyresnämnden har haft sammanträde den 16 maj 2018 i L.N.s  
utevaro och att L.N. herefter har fått del av sammanträdes-  
protokollet före beslutet, **se protokollsbilaga 1.**

Vid enskild överläggning har hyresnämnden fattat följande

Dok.Id 339530

---

<b>Postadress</b> Box 8301 104 20 Stockholm	<b>Besöksadress</b> Ulriksborgsgatan 5	<b>Telefon</b> 08-561 665 00 <b>E-post:</b> hyresnamndenistockholm@dom.se www.hyresnamnden.se	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b> måndag – fredag 08:00–16:00
---	---	--	----------------	---

**BESLUT** (att meddelas den 13 juni 2018 kl. 14.00)

1. Hyresnämnden lämnar hyresvärdens upphörsyrkande utan bifall, varför hyresavtalet löper vidare efter den 30 juni 2017 på oförändrade villkor (ärende 6157-17).
2. Hyresnämnden avslår L.N.s ansökan att få överlåta hyresrätten till lägenheten (ärende 7372-18).

## **SKÄL**

*Ska hyresavtalet förlängas?*

Fråga har uppkommit om det föreligger en giltig uppsägning.

Enligt 12 kap. 8 § fjärde stycket jordabalken får uppsägningen sändas i rekommenderat brev om den som söks för uppsägning har hemvist här i landet och det inte är fråga om en uppsägning i förtid enligt 42 § samma kapitel. Uppsägningen anses då ha skett när den har avlämnats för postbefordran under den söktes vanliga adress. Har hyresgästen lämnat hyresvärdens uppgift om en adress, under vilken meddelanden till honom ska sändas, anses den som hans vanliga adress. I annat fall anses den uthyrda lägenhetens adress som hyresgästens vanliga adress.

Det framgår av utredningen att hyresvärdens har skickat uppsägningen i rekommenderat brev till L.N.s folkbokföringsadress och inte till prövningslägenhetens adress. L.N. har invänt att hon fick del av uppsägningen först den 5 maj 2017, och som hyresnämnden har uppfattat henne i samband med att hon delgavs hyresvärdens ansökan genom hyresnämnden. Hon har uppgett att hon var på semester när avin avseende det rekommenderade brevet kom till folkbokföringsadressen och att hon efter hemkomsten utan framgång försökte hämta ut försändelsen, men att det inte gick eftersom den hade gått åter till avsändaren. Hyresnämnden konstaterar att det inte framgår av någon utredning att L.N. har hämtat ut det rekommenderade

brevet. Fråga är då om uppsägning kan anses ha skett genom att uppsägningen har skickats i rekommenderat brev till folkbokföringsadressen. Hyresnämnden finner dock att hyresvärden inte har visat att L.N. har lämnat hyresvärden en uppgift om att en annan adress än provningslägenhetens adress skulle användas när meddelanden skulle sändas till henne. Det innebär att det rekommenderade brevet borde ha sänts till provningslägenhetens adress.

Vid dessa förhållanden finner hyresnämnden att hyresvärden inte har vidtagit en formellt riktig uppsägning genom avsändandet i sig av uppsägningen med rekommenderat brev. Det har inte framkommit att L.N. har på något annat sätt tagit emot den skriftliga uppsägningen i rätt tid. Hyresnämnden avslår därför hyresvärdens talan om hyresavtalets upphörande, varför hyresavtalet löper vidare efter den 30 juni 2017 på oförändrade villkor.

*Ska L.N. få tillstånd att överlåta hyresrätten?*

Enligt 12 kap. 34 § jordabalken får en hyresgäst, som inte avser att använda sin bostadslägenhet, överlåta hyresrätten till en närstående som varaktigt sammanbor med honom eller henne, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd ska lämnas, om hyresvärden skäligen kan nöja sig med förändringen.

En förutsättning för överlåtelse är att de närstående haft gemensamt hushåll och i allt väsentligt brukat lägenheten samfällt. Härigenom upprätthålls en gräns mellan en inneboende och den som i verklig mening haft boendegemenskap med hyresgästen. Vidare krävs att de närstående sammanbott en längre tid, ungefär tre år, för att kravet på varaktighet ska anses uppfyllt. Detta krav kan också uppfyllas om ett varaktigt sammanboende planerats, men avbrutits av en plötslig och oförutsedd händelse. I ärenden angående överlåtelse av hyresrätt till samboende är det sökanden som – vid bestridande – ska styrka sammanboendet och övriga förutsättningar. Om sammanboende påstås mellan personer som vanligen bor tillsammans och delar hushåll bör sökandens uppgifter kunna tas för goda om inte omständigheterna gör att

uppgifterna verkar mindre troliga. Omvänt gäller att ett påstående om sammanboende mellan personer som normalt inte bor tillsammans medför högre krav på bevisning om att ett sammanboende verkligen förelegat.

Hyresvärden har ifrågasatt om L.N. har sammanbott med systerdottern C i provningslägenheten och hyresnämnden först prövar den frågan. Det är härvid utrett att L.N. inte är folkbokförd på provningslägenhetens adress, utan att enbart C är folkbokförd på adressen. C är folkbokförd där sedan den 1 juni 2017. L.N. är folkbokförd på U 27 i Tullinge sedan 2013 där hon tillsammans med sin make äger en fastighet. Någon bevisning har inte åberopats till stöd för att ett sammanboende mellan L.N. och C har förelegat. C förefaller dessutom ha bott i lägenheten endast sedan 1 juni 2017, varför det under alla förhållanden inte kan uppfylla kravet på att sammanboendet ska ha varit av varaktig natur. Mot bakgrund av det anförda saknas det förutsättningar att bifalla L.N.s ansökan om överlåtelse av hyresrätten. Hennes ansökan ska därför avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR, se protokollsbilaga 2**

(Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 4 juli 2018.)

Cecilia Tallkvist



Ärende nr	Rotel 3
6157-17	
7372-18	

Anges vid kontakt med nämnden

**Nämnden**

Hyresrådet Cecilia Tallkvist, ordförande  
Maria Öberg och Anders Loosme, övriga ledamöter

**Protokollförare**

Christoffer S. Barbásche

**Plats för sammanträde**

Nämndens kansli

**Fastighet/Adress**

Nummerhästen 5, Stockholm

**Sökande i ärende 6157-17 och motpart i ärende 7372-18**

Saltsjöstaden AB, 556566-2961

BÅ-Fastighetskonsult AB

Sigtunagatan 6

113 22 Stockholm

Närvarande genom ombud

Ombud: P.L.

Sveriges Bostadsrättscentrum AB

Box 1353

111 83 Stockholm

**Motpart i ärende 6157-17 och sökande i ärende 7372-18**

L.N.,

Ej närvarande

**Saken**

Förlängning av hyresavtal (6157-17)

Överlåtelse av bostad till samboende (7372-18)

\_\_\_\_\_

Vid pårop av ärendet inställer sig inte L.N. eller något ombud för henne.

Av kallelsen framgår det att ärendet kan avgöras även om hon uteblir från

sammanträdet. Några omständigheter har inte framkommit som innebär att det finns



anledning att anta att L.N. har laga förfall för sin utevaro. Hinder mot sammanträde förligger därför inte.

Försök görs från ordföranden att få kontakt per telefon med L.N., dock utan framgång.

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet, varvid följande antecknas. L.N. hyr sedan den 1 juni 1989 en bostadslägenhet om 1 rum och kokvrå, ca 27 kvm, i den av Saltsjöstaden AB (hyresvärden) ägda fastigheten på Brantingsgatan 15 i Stockholm. Hyresvärden har i handling daterad den 27 mars 2017 sagt upp hyresavtalet för avflyttning per den 3 juli 2017. L.N. har i sin tur begärt att hyresnämnden ska lämna henne tillstånd att överlåta lägenheten till samboende, aktbilaga 8.

Med anledning av att L.N. har begärt att hon ska få överlåta hyresrätten till samboende, lägger hyresnämnden, för formens skull, upp ett nytt ärende, ärende 7372-18. Hyresnämnden förordnar om gemensam handläggning av ärendena 7372-18 och 6157-17 med fortsatt registrering av handlingarna i det sistnämnda ärendet.

**P.L.** ger under sammanträdet in en kopia av en rättelseanmaning, aktbilaga 24, rek.kvitto, aktbilaga 25, facebookutdrag, aktbilaga 26, folkbokföringsuppgift avseende C.A., aktbilaga 27, e-postbrev från L.N., aktbilaga 28 och en promemoria, aktbilaga 29.

**P.L.:** Hyresvärden yrkar att hyresavtalet inte ska förlängas efter den 30 juni 2017 och att hyresnämnden ska ålägga L.N. att avflytta från lägenheten.

Ordföranden konstaterar att L.N. har inkommit till hyresnämnden med skriftliga yttranden, aktbilagorna 8 och 18, och att hon motsätter sig att hyresavtalet upphör samt att hon yrkar att hon ska få fortsätta hyra lägenheten. I andra hand yrkar hon att hyresnämnden ska lämna henne tillstånd att överlåta lägenheten till sin

systerdotter C.A.. Hon har även invänt att hon fick del av uppsägningen först den 5 maj 2017. Ordföranden redogör för L.N.s skriftliga yttrande.

**P.L.:** Hyresvärden bestrider L.N.s yrkande att hyresavtalet ska överlåtas till C.A.. Grunden för bestridandet är att det inte har förelegat ett sammanboende mellan L.N och C.A. och i vart fall inte något varaktigt sammanboende. Detta följer bl.a. av L.N.s egna uppgifter och av att C.A. folkbokförde sig på provningslägenhetens adress först den 1 juni 2017.

L.N. förvärvade år 1994 en fastighet tillsammans med sin make på U 27 i Tullinge. Där har hon varit bosatt sedan förvärvet. Hon har sedan tio år tillbaka arbetat i Södertälje på ett företag. Den 21 augusti 2013 kontaktade L.N. hyresvärden via e-post och berättade att hon bott på B 15 men att hon har haft dubbelt boende sedan år 1995, aktbilaga 28. Hon påstod att orsaken till detta var, enligt Skatteverket, att folkbokföringsadressen skulle vara knuten till den bostad som ligger närmast arbetsplatsen. E-postmeddelandet som hon skickade föregicks av att hyresvärden kontaktat henne, via e-post, och påpekat att hon inte längre var folkbokförd på provningslägenhetens adress utan på U 27 i Tullinge. Hyresvärden har gjort bedömningen att adressen på U 27 i Tullinge i delgivningshänseende utgör L.N.s ”vanliga adress” varför den adressen användes när uppsägningen skickades till henne med rekommenderat brev. Dessutom framgår det av L.N.s Facebookprofil att hon är bosatt i Tullinge, aktbilaga 26. Hon är fortfarande folkbokförd på U 27 i Tullinge.

Grunden för hyresvärdens talan är i första hand att L.N. saknar behov av lägenheten. Hon har sin permanentbostad på U 27 i Tullinge och hon har inget behov av lägenheten. Hyresvärden har behov av lägenheten för att upplåta den till bostadssökande i hyresvärdens bostadskö. Som ny grund för talan åberopar hyresvärden även att L.N. olovligen har upplåtit lägenheten i andra hand till C.A. och att hon därigenom har åsidosatt sina förpliktelser som

hyresgäst i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas. Den olovliga andrahandsupplåtelsen har i vart fall pågått sedan C.A. folkbokförde sig på lägenhetens adress den 1 juni 2017. En rättelseanmaning skickades med rekommenderat brev den 30 maj 2017 till U 27 i Tullinge. L.N. har ännu inte vidtagit rättelse.

P.L. slutför hyresvärdens talan.

Sammanträdet, som pågick kl. 10.35 – 11.10, förklaras avslutat med besked att L.N. ska få tillfälle att yttra sig över den nya grunden som P.L. åberopat vid sammanträdet samt över de handlingar som han givit in, aktbilagorna 24-29. Beslut i ärendena kommer härefter att meddelas **onsdagen den 13 juni 2018 kl. 14.00** genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli.

Christoffer S. Barbásche

Protokoll företett 2018-05- /