



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020104

BESLUT
2019-03-26
Stockholm

Mål nr
ÖH 11887-18

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Göteborgs beslut 2018-11-21 i ärende nr 3974-18, se bilaga A

PARTER

Klagande

A.O.O.

Ombud: Jur.kand. E.A.
Hyresgästföreningen
Region Västra Sverige
Box 7304
402 36 Göteborg

Motpart

Bostadsaktiebolaget Poseidon, 556120-3398
Box 1
424 21 Angered

Ombud: S.H.
Störningsjouren i Göteborg
AB Box 9
401 20 Göteborg

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avvisar förhöret med A.O.O.
2. Hovrätten avslår begäran om muntlig förhandling.
3. Hovrätten avslår överklagandet.

Dok.Id 1479894

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 00	08-21 93 27	måndag – fredag 09:00–16:30
		E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se		

4. A.O.O. ges uppskov med att flytta till den 31 maj 2019. A.O.O.
är skyldig att flytta den 3 juni 2019.

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

A.O.O. har yrkat att hovrätten ska avslå Bostadsaktiebolaget Poseidons (hyresvärden) talan i hyresnämnden eller i vart fall ge honom uppskov med att flytta till månadsskiftet närmast efter sex månader från hovrättens beslut. A.O.O. har vidare åberopat omförhör med sig själv under sanningsförsäkran och med anledning av det begärt att hovrätten ska ha muntlig förhandling i målet.

Hyresvärden, som har fått yttra sig över uppskovsyrkandet, har medgett uppskov med att flytta till månadsskiftet närmast efter två månader från hovrättens beslut.

PARTS TALAN

A.O.O. har vidhållit vad han anförde i hyresnämnden. Han har därutöver lagt till och förtydligat bl.a. följande. Han har hyrt ut provningslägenheten via Airbnb vid 39 tillfällen under tiden juni 2016-februari 2018. Det har varit fråga om korta uthyrningar, 1–3 dagar. Hyresvärden har inte åberopat någon bevisning till styrkande av att det har rört sig om fler än 39 uthyrningstillfällen. Han har hyrt ut provningslägenheten under fyra dagar vid ett tillfälle efter uppsägningen. Det uthyrningstillfället ska dock ses i ljuset av den situation han befann sig i då hans mor i Uganda var i akut behov av pengar för att kunna betala för sjukvård. Det framgår inte av hyresnämndens beslut om hänsyn har tagits till hans personliga förhållanden. Han fick ingen rättelseanmaning före uppsägningen av hyresavtalet.

HOVRÄTTENS SKÄL

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

Det är i målet utrett att A.O.O. vid 39 tillfällen under tiden juni 2016-februari 2018 har hyrt ut provningslägenheten via Airbnb. Det är vidare utrett att A.O.O. har hyrt ut provningslägenheten vid ett tillfälle efter uppsägningen. Dessa förhållanden framgår av A.O.O.s egna

uppgifter. Frågan är om A.O.O. redan genom dessa ostridiga uthyrningar har åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas (se 12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken).

Hovrätten konstaterar att det i målet har varit fråga om många korta uthyrnings-tillfällen och att uthyrningsverksamheten har pågått under en längre tid. Prövnings-lägenheten har hyrts ut under former närmast att likna vid hotellverksamhet. Hovrätten bedömer därför att A.O.O. genom uthyrningarna har åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst (se bl.a. Svea hovrätts beslut den 25 oktober 2018 i mål nr ÖH 9299-18). A.O.O. har vidare hyrt ut prövningslägenheten vid ett tillfälle efter uppsägningen. Genom uppsägningen måste han ha insett att uthyrningarna inte accepterades av hyresvärden. Hovrätten bedömer därför att avsaknaden av rättelseanmaning inte har någon betydelse vid skälighetsbedömningen. A.O.O. har alltså – genom de ostridiga uthyrningarna – åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst i så hög grad att avtalet skäligen inte ska förlängas. Vad A.O.O. i övrigt har anfört avseende personliga förhållanden medför inte någon annan bedömning. Överklagandet ska därför avslås.

De omständigheter som hovrätten har grundat sin bedömning på är ostridiga. Den muntliga bevisning som har åberopats av A.O.O. är därför utan betydelse i målet. Bevisningen ska av dessa skäl avvisas (jfr 35 kap. 7 § första stycket 1 rättegångsbalken). Muntlig förhandling har inte begärts av någon annan anledning. Begäran om muntlig förhandling ska därför avslås.

Det saknas skäl att ge A.O.O. ett längre uppskov med att flytta än hyresvärden har medgett.

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

I avgörandet har deltagit hovrättspresidenten Anders Perklev, hovrättslagmannen Christine Lager och hovrättsrådet Carin Häckter, referent.



FASTIGHET/ADRESS

Gamlestaden 12:28, Göteborg

PARTER

Sökande

Bostads AB Poseidon, 556120-3398

Box 1

424 21 Angered

Ombud: S.H.

Störningsjouren i Göteborg

AB Box 9

401 20 Göteborg

Motpart

A.O.O.

Ombud: M.O.

Hyresgästföreningen i V

Sverige Box 7304

402 36 Göteborg

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

NÄMNDENS AVGÖRANDE

Hyresavtalet mellan Bostads AB Poseidon i Göteborg och A.O.O. beträffande en bostadslägenhet om 2 rum och kök (48 kvm) på X i Göteborg med tillhörande förråd har upphört att gälla den 30 juni 2018.

A.O.O. beviljas uppskov med avflyttningen till den 31 januari 2018.

Hyresnämnden ålägger med stöd av 13 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och

hyresnämnder A.O.O. att vid uppskovstidens utgång flytta från lägenheten med tillhörande förråd vid påföljd att han annars kan avhysas därifrån.

Hyresvillkoren – med undantag för villkoren om hyres- och uppsägningstid - ska gälla oförändrade så länge A.O.O. har rätt att bo kvar i lägenheten.

YRKANDEN M. M.

A.O.O. hyr sedan den 1 mars 2004 av Bostads AB Poseidon (Poseidon) en bostadslägenhet om 2 rum och kök med adress X i Göteborg (prövningslägenheten).

Poseidon har sagt upp hyresavtalet till upphörande den 30 juni 2018 och hänskjutit tvisten om förlängning av avtalet till hyresnämnden. Hos nämnden har Poseidon yrkat att avtalet förklaras ha upphört att gälla nämnda dag samt att A.O.O. förpliktas att flytta från lägenheten med tillhörande förråd.

A.O.O. har motsatt sig att hyresförhållandet upphör. För det fall att hyresavtalet skulle upphöra har han yrkat uppskov med att flytta i sex månader räknat från hyresnämndens beslut.

Poseidon har medgett uppskov med två månader från hyresnämndens beslut men i övrigt motsatt sig uppskov.

SKÄL

Poseidon har åberopat att A.O.O., genom att utan Poseidons medgivande upplåta lägenheten i andra hand, har åsidosatt sina skyldigheter som hyresgäst i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas. Vidare saknar A.O.O., som har sin bostadsfråga löst på annat sätt, behov av bostaden medan Poseidon behöver den för uthyrning till bostadssökande.

Poseidon har utvecklat sin talan i huvudsak enligt följande. Sommaren 2017 uppmärksammades Poseidons personal på att det var många okända som uppehöll sig i och omkring prövningslägenheten. Andra hyresgäster uppgav att de upplevde otrygghet och störningar från lägenheten. Grannarna vittnade om att de upplevde att det inte hade bott någon i lägenheten på många år. Till en början var det enskilda

personer som uppehöll sig i lägenheten men på senare tid har det liknat en hotellverksamhet. Vid den efterföljande utredningen har framkommit att A.O.O. har hyrt ut provningslägenheten i andra hand på Airbnb. Uthyrningen har varit systematisk och påbörjades redan i juni 2016 och pågick kontinuerligt fram till dess att Poseidon sa upp hyresavtalet i februari 2018. Under denna tid fick A.O.O. inte mindre än 37 stycken omdömen på sitt dåvarande konto på Airbnb. Alla gäster kan inte förväntas skriva omdömen efter sin vistelse varför det är sannolikt att det i praktiken rört sig om än fler uthyrningar. Av omdömena framgår att A har kunnat infinna sig vid incheckning i stort sett när som helst. Han har också varit tillgänglig under den fortsatta uthyrningen samt vid själva utcheckning. Han har kommit till provningslägenheten i samband med uthyrning och således inte befunnit sig där. Hyresgästen har således befunnit sig i Göteborg och varit bosatt på en annan adress i Göteborg samtidigt som lägenheten har hyrts ut under kommersiella förhållanden. Innan hyresgästen hyrde ut lägenheten via Airbnb hyrde han under tiden juli 2013 till januari 2015 ut den olovligen till K.H. och därefter från januari 2015 till april 2016 till M.H. A.O.O. har inte ansökt om tillstånd till upplåtelse hos Poseidon. Mot bakgrund av vad som framkommit i ärendet sa bolaget därför upp avtalet till upphörande den 30 juni 2018. A.O.O. har först, i en skrift den 6 mars i år, förnekat att han skulle ha hyrt ut till andra än till gäster som han har relationer till, till samarbetspartners och till släktingar och uppgett att de i vart fall inte har bott i lägenheten mer än någon vecka. Han har därefter i sitt yttrande den 6 september 2018 medgett att han har hyrt ut sin lägenhet via Airbnb vid ett par tillfällen, men att det rört sig om korta perioder och att han vid vissa av dessa uthyrningar själv bott i lägenheten. Poseidon har dock påpekat att det i både annonsen och i avsnittet om gästernas åtkomst till lägenheten klart och tydligt framgått att gästerna har tillgång till hela lägenheten och inte bara en del av den. Hyresgästen har slutligen uppgett att det varit några dagar i veckan och att han bara har varit närvarande vid en enda uthyrning. Han har således ändrat sina uppgifter under resans gång och är inte trovärdig. Det är inte heller trovärdigt att han inte bor med sin familj på Baldersgatan. Han har valt att starta ett företag med barnens mor, han har valt att registrera företaget på Baldersgatan och han har ställt företagets post

till Baldersgatan. A.O.O. har invänt att han inte fått någon information från hyresvärden om att det inte skulle vara tillåtet att hyra ut lägenheten på Airbnb eller någon anmodan att vidta rättelse. Enligt Poseidons mening hade det inte gjorts någon skillnad om hyresvärden hade skickat någon rättelse eftersom A.O.O. har fortsatt att hyra ut sin lägenhet även efter det att han har blivit uppsagd. Polisen har gjort ett tillslag i lägenheten p g a prostitution. De kvinnor som påträffats där har medgett prostitution och för polisen uppgett att de har betalat 5 000 kr för fem dagar. A.O.O. har uppgett att det endast rörde sig om fyra dagar men medgett att han har fått 5 000 kr betalt för dessa fyra dagar. Det blir en inkomst på 1 200 kr per dygn. Dessutom har Poseidon fått veta, efter polisens tillslag, att lägenheten var sparsamt möblerad och att den inte innehöll några personliga tillhörigheter, att A.O.O. inte själv var närvarande i lägenheten och inte heller kunde redogöra för vem eller vilka som befann sig i lägenheten. Poseidon arbetar aktivt för att ge sina hyresgäster trygga boenden. A.O.O. har lämnat tillträde till ett stort antal okända människor och därtill möjliggjort brottslig verksamhet. Eftersom han i stor utsträckning har kunnat hyra ut lägenheten saknar han skyddsvärt behov av lägenheten.

A.O.O. har utvecklat sin talan i huvudsak enligt följande. Han har inte bedrivit hotellverksamhet, upplåtit lägenheten i andra hand eller åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte ska förlängas. Han är tillsammans med L.E. men de är särbos. L.E. är mamma till hans båda barn. De bodde ihop 2009 när de träffades, men sedan fungerade inte förhållandet som de ville. De har inga bestämda umgängestider med barnen utan är mycket flexibla. Han reser mycket i jobbet. Han har valt att ha inneboende för att undvika dubbla boendekostnader. Både K.H. och M.H. var inneboende och har aldrig haft någon självständig rätt till provningslägenheten. Han har haft ett av rummen för eget bruk och spenderat ca 20 dagar i månaden i lägenheten och kommit och gått som han har velat. Det är riktigt att han hyrt ut lägenheten via Airbnb vid ett par tillfällen - närmare bestämt 39 stycken. Vid ett av dessa tillfällen bodde han själv i lägenheten. Han har hyrt ut mellan 1-3 dagar, inte veckor eller månader. Han har haft

långvariga ekonomiska problem och stora skulder. Han har haft utmätning på sig och levt på existensminimum. Han har ansökt om skuldsanering och nyligen lyckats få detta beviljat. Han har bara hyrt ut för att överleva inte för att tjäna pengar. Om han hade vetat att han skulle hyra ut till prostituerade så hade han aldrig hyrt ut. Han fick tips om den sista uthyrningen via en vän. Han skickade hela förtjänsten om 5 000 kr till sin mamma i Uganda för att betala hennes sjukvård. Han har bott hos vänner, en kompis i Majorna och hos sin bror och är dessutom ute och reser. Han bor bara över hos barnen när barnens mor arbetar, inte annars. Hon arbetar som sjuksköterska och har oregelbundna tider. Han är ofta där och tar hand om barnen, hämtar på dagis m m. Barnens mamma och han har en ganska bra relation, hon får bl a barnbidraget. De är tillsammans men har valt att vara särbo av olika anledningar. Kanske vill hon inte ha honom där. Hyresvärden har inte skickat ut någon rättelseanmaning vilket har betydelse för skälighetsbedömningen. Han har valt att skriva företaget på Baldersgatan av ekonomiska skäl. Det blir dyrare att ha adressen till företagshotellet där han har sitt kontor. Om han blir av med hyresrätten kommer han att bli hemlös. På sina skulder hos kronofogdemyndigheten får han inte ens hyra en släpkärra hos Statoil. Det kommer inte bli lätt att umgås med barnen utan han kommer få träffa barnen på gatan.

Hyresvärden har åberopat hyresavtal, händelserapport från polisen, mail från Poseidon, mail från M.R. på Fastighetsjouren inom Störningsjouren, mail och brev från hyresgästen, utdrag från Infotorg, utdrag från Airbnb samt uppsägningshandling.

Hyresgästen har åberopat folkbokföringsuppgifter och förhör under sanningsförsäkran med sig själv.

Hyresnämndens bedömning

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 (12 kap 46 § första stycket 2 jordabalken) eller det inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller är på annat sätt är oskäligt mot honom

att hyresförhållandet upphör (12 kap 46 § första stycket 10 jordabalken).

A.O.O. är folkbokförd på provningslägenheten. Hans familj, barn och modern till barnen, är dock folkbokförda på annan adress. Hans förklaring till dessa förhållanden är inte orimlig. Hans uppgifter om hur ofta han är i provningslägenheten och hur ofta han är hemma hos barnen eller hur ofta de är hos honom är dock vaga och svävande. Även hans uppgifter kring uthyrningen är svävande. Dessutom har han ändrat sina uppgifter under ärendets handläggning hos hyresnämnden avseende Airbnb-uthyrningarnas omfattning, till vem han har hyrt ut och huruvida han har varit boende i lägenheten eller ej samtidigt med gästerna. Han har under sanningsförsäkran avseende uthyrningarna till K och M först uppgett att han bodde i vardagsrummet och att han upplåtit sovrummet till sina inneboenden för att något senare ändra detta och uppge att han själv bodde i sovrummet. Hans uppgifter har sammantaget därför ett lågt bevisvärde.

Genom den skriftliga utredningen har framkommit att A.O.O. under en längre tid, från juni 2016 och fram till uppsägningen, har hyrt ut lägenheten i stor omfattning under former att närmast likna vid hotellverksamhet. Hyresnämnden instämmer i Poseidons bedömning att det troligen är långt fler än 37 uthyrningar – och således även sannolikt att det rör sig om något fler uthyrningar än de vitsordade 39 – som ägt rum under perioden. Detta har skett utan Poseidons tillstånd. Han har redan härigenom åsidosatt sina förpliktelser. Till detta kommer att han även har hyrt ut till personer som använt lägenheten för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning. I den skälighetsbedömning som ska göras kan hänsyn tas till att hyresgästen inte har fått en rättelseanmaning. A.O.O. har dock gjort sig skyldig till ytterligare åsidosättande efter att Poseidon har påtalat allvaret i uthyrningarna genom att säga upp hyresavtalet. Avsaknad av rättelseanmaning har därför ingen betydelse för skälighetsprövningen. Åsidosättandet är även i övrigt så allvarligt att hyresavtalet inte skäligen bör förlängas. Bolagets yrkanden om att hyresavtalet ska upphöra och att A.O.O. ska åläggas att flytta ska därför bifallas.

Vid denna bedömning saknas anledning för hovrätten att pröva hyresvärdens påstående om att A.O.O. saknar behov av bostaden.

Det saknas skäl att bevilja A.O.O. längre uppskov än vad som redan har medgivits av hyresvärden.

Hyrestiden har löpt ut under ärendets handläggning hos hyresnämnden. Nämnden ska därför fastställa villkoren för hyresförhållandet för tiden från avtalets upphörande till avflyttningen. Någon ändring av villkoren har inte påkallats. Samma villkor som hittills ska därför gälla.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Om du vill överklaga detta beslut ska du skriva till Svea Hovrätt som ska pröva överklagandet. **Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till hyresnämnden.**

För att hovrätten ska kunna ta upp överklagandet måste det ha kommit in till hyresnämnden inom tre veckor från detta besluts datum eller **senast den 12 december 2018.**

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. det beslut som 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 detta beslut.

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

Susanna Berntsson

I avgörandet har deltagit hyresrådet Susanna Berntsson (ordförande) samt ledamöterna Malin Rahmner och Thomas Andersson. Enhälligt.