



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020105

BESLUT
2019-01-17
Stockholm

Mål nr
ÖH 7649-18

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2018-07-10 i ärende nr 5309-18, se bilaga A

PARTER

Klagande

E.N.,

Ombud och biträde enligt rättshjälpslagen: Jur.kand. O.T.

Motpart

AB Stockholmshem, 556035-9555
Box 9003
102 71 Stockholm

Ombud: Advokaten M.M.

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Se nästa sida.

Dok.Id 1461637

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.avd2@dom.se www.svea.se		

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avslår E.N. begäran om omförhör med sig själv och om muntlig förhandling.
 2. Hovrätten avslår överklagandet och uppskovsyrkandet. E.N. är därmed skyldig att flytta genast.
 3. Hyresvillkoren – utom villkoren om hyres- och uppsägningstider – ska tillämpas så länge E.N. haft rätt att bo kvar i lägenheten.
 4. Hovrätten bestämmer ersättning enligt rättshjälpslagen åt O.T. till 16 988 kr. Av beloppet avser 13 590 kr arbete och 3 398 kr mervärdesskatt.
-

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

E.N. har yrkat att hovrätten ska avslå AB Stockholmshems (hyresvärden) talan i hyresnämnden eller i vart fall ge honom uppskov med att flytta till månadskiftet närmast efter sex månader från hovrättens beslut.

Hyresvärden har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras och att uppskov medges.

PARTERNAS TALAN OCH UTREDNINGEN

Parterna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden.

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

Av förhöret i hyresnämnden med E.N. framgår i huvudsak följande. Han har bott i lägenheten tillsammans med en inneboende. Han var aldrig inne i den inneboendes rum. Han hade bestämt sig för att möblera om lägenheten och börjat tömma den på möbler. Han hade därför, kort innan polisens husrannsakan, flyttat sin säng till sin dotters rum hos hans föräldrar, där han också sov emellanåt. Det tog tid att köpa nya möbler eftersom han inte kunde köpa allt nytt. Under den aktuella perioden jobbade han väldigt mycket. Dagarna innan husrannsakan sov han hos sina föräldrar och en kompanjon, eftersom han jobbade på ett stort event. Samma dag som husrannsakan hade han för avsikt att sova i lägenheten, på soffan. Han har aldrig fått några klagomål på att det skulle ha varit några störningar i lägenheten.

HOVRÄTTENS SKÄL

Frågan om muntlig bevisning och om muntlig förhandling

E.N. har begärt att hovrätten ska hålla omförhör med honom. Han ska höras om hur prövningslägenheten var möblerad innan polisens husrannsakan den 29 november 2016 och om omständigheterna kring den säng han flyttat från

prövningslägenheten. Förhöret ska styrka att prövningslägenheten inte ställts i ordning för visst ändamål. Som skäl för sin begäran har han anfört att hyresnämnden inte har bemött de förklaringar som han lämnat under sitt förhör, vilket möjligen kan ses som att hyresnämnden inte har fäst tilltro till hans utsaga. Hovrätten konstaterar att tilltrosbestämmelsen i 7 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt inte bör tolkas på så sätt att omförhör utan vidare skulle krävas när hyresnämnden inte fäst tilltro vid en hörd persons utsaga. Hovrätten anser att det inte är av betydelse för utredningen att E.N. hörs på nytt. Hans begäran om detta ska därför avslås. Eftersom någon muntlig bevisning inte ska tas upp och muntlig förhandling inte behövs av någon annan anledning ska även hans begäran om förhandling avslås.

Rättsliga utgångspunkter

Av 12 kap. 42 § första stycket 9 jordabalken framgår bl.a. att hyresrätten är förverkad om en lägenhet helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del. Hyresrätten är inte förverkad om det som läggs hyresgästen till last är av ringa betydelse (se femte stycket samma paragraf). Hyresgästen behöver inte personligen ha gjort sig skyldig till den brottsliga verksamheten, utan det är tillräckligt att någon av dem för vilka hyresgästen svarar enligt 12 kap. 24 § första stycket jordabalken nyttjat lägenheten för brottslig verksamhet (se Holmqvist och Thomsson, Hyreslagen, kommentaren till 12 kap. 42 § jordabalken under rubriken Första stycket, punkt 9 – Brottslig verksamhet m.m., Zeteo 2018-05-25).

Av förarbetena till bestämmelsen framgår bl.a. att det för förverkande krävs att lägenheten systematiskt nyttjas för brottslig verksamhet (se prop. 1979/80:179 s. 24). Som exempel anges fall där en lägenhet nyttjas till spritklubb, falskmyntarverkstad eller laboratorium för framställning av narkotiska preparat. Gemensamt för dessa fall är att själva lägenheten utgör en typisk förutsättning eller ett medel för den brottsliga verksamheten. Lagrådet framhöll i sitt yttrande att utmärkande för den brottslighet som ska leda till förverkande är att den utövas affärsmässigt

och att typiskt för brottsligheten är att den tar lägenheten eller en väsentlig del av denna i anspråk, med uteslutande av andra legala användningssätt (se a. prop. s. 108 f.). Det sistnämnda innebär enligt lagrådet i praktiken att lägenheten eller återstående del av den samtidigt knappast är lämplig som bostad, eftersom den brottsliga verksamheten som regel antingen är störande eller måste bedrivas under sådan sekretess att ett normalt boende vid sidan därav inte är möjligt. Om bostadsinslaget framstår som underordnat för hyresgästen i förhållande till den nytta som lägenheten ger honom eller henne i den brottsliga verksamheten, kan antas att grund för förverkande ofta föreligger enligt denna punkt (se T. Edling, Jordabalk 12 kap. 42 §, Lexino 2016-08-31).

Hovrättens bedömning

Av utredningen framgår att bl.a. drygt 13 kg cannabisharts och drygt 1 846 gram kokain samt en stor mängd hjälpmedel för bearbetning av narkotika har påträffats i provningslägenheten. Vidare har en stor mängd kontanter påträffats. I en lagakraftvunnen brottmålsdom har tingsrätten funnit det klarlagt att provningslägenheten använts som en plats för förvaring och bearbetning av narkotika samt att narkotikan i allt väsentligt varit avsedd att överlåtas och har dömt en person som vistats i lägenheten för grovt narkotikabrott. I förevarande mål finner hovrätten att det har varit fråga om sådan brottslig verksamhet som omfattas av bestämmelsen i 12 kap. 42 § första stycket 9 jordabalken.

Nästa fråga som hovrätten har att ta ställning till är om lägenheten helt eller till väsentlig del använts för den brottsliga verksamheten. Provningslägenheten består av fyra rum och kök om ca 102 kvadratmeter. Av utredningen framgår att narkotika och diverse hjälpmedel för bearbetning av narkotika har påträffats i ett av sovrummen, i vardagsrummet och i köket. I övriga rum, dvs. två sovrum, badrum och hall, har ingen narkotika eller hjälpmedel påträffats. Vidare framgår att lägenheten vid tiden för husrannsakan var mycket sparsamt möblerad. Det har t.ex. inte funnits någon säng i lägenheten, utan endast en kudde och filt på en soffa i vardagsrummet. Med hänsyn till det nu sagda finner hovrätten att lägenhetens syfte som bostad varit klart underordnat i förhållande till den brottsliga verksamheten. Lägenheten har därmed till väsentlig del använts för

den brottsliga verksamheten. E.N. har inte åtalats för narkotikabrott. Han har emellertid ett hyresrättsligt ansvar enligt 12 kap. 24 § jordabalken för den eller de personer som drivit verksamheten. Hovrätten instämmer i hyresnämndens bedömning att det som läggs E.N. till last inte är av ringa betydelse och att hyresrätten förverkats. Överklagandet ska därför avslås.

I det särskilda hyresavtalet avseende garageplats sägs att, om hyresavtalet för bostadslägenheten upphör, upphör också avtalet om garageplats vid samma tidpunkt. Hovrätten finner i likhet med hyresnämnden att också detta avtal har upphört (jfr RH 2018:11).

Mot hyresvärdens bestridande kan, då hyresrätten är förverkad, uppskov med att flytta inte medges.

Den av O.T. begärda ersättningen som biträde enligt rättshjälpslagen åt E.N. är skälig och ska fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Kazimir Åberg, f.d. hovrättsrådet Måns Edling, referent, och tf. hovrättsassessorn Linnéa Sundqvist Kahles.



HYRESNÄMNDEN I
STOCKHOLM

PROTOKOLL
2018-06-26
BESLUT
2018-07-10

Aktbilaga 22

Ärende nr	Rotel 9
5309-18	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Kjell E. Johansson, ordförande
Jan Pettersson och Clarence Bohlin, övriga ledamöter

Protokollförare

Christoffer S. Barbásche

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Högsåtra 4, Torvsåtravägen 28, Skärholmen

Sökande

AB Stockholmshem, 556035-9555

Box 9003

102 71 Stockholm

Närvarande genom ombud

Ombud: N.K.

Motpart

E.N.,

Ombud: O.T.

Saken

Förlängning av hyresavtal

Vittne

K.B.D.,

Närvarande per telefon

Dok.Id 341575

Postadress

Box 8301
104 20 Stockholm

Besöksadress

Ulriksborgsgatan 5

Telefon

08-561 665 00

Telefax

E-post: hyresnamndenistockholm@dom.se
www.hyresnamnden.se

Expeditionstid

måndag – fredag
08:00–16:00

N.K. ger under sammanträdet in en ritning över lägenheten, aktbilaga 23, och en rapport kring narkotikaprisutvecklingen i Sverige, aktbilaga 24.

Ordföranden går igenom handlingarna i ärendet, för vilket ansökan kom till hyresnämnden den 6 april 2018, aktbilaga 1. Följande bekräftas av parterna. E.N. hyr sedan den 1 april 2004 en bostadslägenhet om fyra rum och kök, ca 102 kvm, av AB Stockholmshem (hyresvärden) på XX 28 i Skärholmen (lägenheten) samt en garageplats på YY 411 i Skärholmen (garageplatsen). Hyresvärden har den 19 december 2017 sagt upp hyresavtalet till upphörande den 31 mars 2018.

N.K.: Hyresvärden yrkar att hyresavtalen för lägenheten och garageplatsen inte ska förlängas efter den 31 mars 2018 och att E.N. ska åläggas att flytta från lägenheten jämte tillhörande förråd.

O.T.: E.N. motsätter sig att hyresavtalen upphör.

N.K.: Till stöd för sin talan anför hyresvärden i första hand att E.N. har förverkat hyresrätten då lägenheten helt eller till väsentlig del har använts för sådan verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingått till en inte oväsentlig del. I andra hand gör hyresvärden gällande att E.N. genom att använda lägenheten för brottslig verksamhet och genom att upplåta lägenheten till annan utan tillstånd, var för sig eller tillsammans, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas. I tredje hand anför hyresvärden att E.N. saknar behov av lägenheten då han har sitt boende ordnat på annat håll. Hyresvärdens har behov av lägenheten för att upplåta den till annan bostadssökande.

E.N. har sedan 2015 sitt boende ordnat på annat håll. Lägenheten har iordningsställt och använts för olovlig bearbetning, olovlig förpackning och olovlig förvaring av narkotika i avvaktan på försäljning och eller vidare transport till annan plats. Vid husrannsakan den 29 november 2016 uppdagade polisen att lägenheten var sparsamt möblerad. Det fanns exempelvis ingen säng i lägenheten, utan de flesta möblerna fanns i köket. Av ritningen, aktbilaga 23, framgår dels vilken mängd narkotika som

påträffats i lägenheten och dels var i lägenheten narkotikan hittats vid husrannsakan. Vidare framgår det, av ritningen, vilka redskap som använts samt olika summor kontanter. Upplyningsvis kan det nämnas att gatuvärdet för den mängd hasch som fanns i lägenheten uppgår till 1,3 miljoner kronor och ungefär 2 miljoner kronor för den mängd kokain som hittats, aktbilaga 24. Den brottsliga verksamheten har pågått under oktober 2016 fram till den 29 november 2016.

För det fall hyresnämnden inte finner att E.N. har förverkat hyresrätten till lägenheten görs det gällande att lägenheten olovligen och utan tillstånd har upplåtits i andra hand. Lägenheten har från mitten av 2015 fram till husrannsakan den 29 november 2016 varit upplåten i andra hand till K.B.D.. Hyresvärden pekar inte ut någon särskild plats för vilken E.N. har haft sitt boende under den olovliga upplåtelsen, men konstaterar likväl att han saknar behov av lägenheten då han har sitt boende ordnat på annat håll.

O.T.: I mitten av 2015 var E.N. sammanboende med sin fästmö F och sin dotter E i lägenheten. E.N. och F separerade under försommaren 2015 och hon flyttade ut från lägenheten under sommaren 2015. F var inte E biologiska mor men hon tog ett stort ansvar för dottern då E.N. arbetade väldigt mycket. Efter separationen, och i samband med att E.N. har ensam vårdnad om E, vistades E.N. mer hos sina föräldrar. Det kan inte påstås att han har varit bosatt hos sina föräldrar, utan enbart vistats där. E.N. inser och förhåller sig till den eller de som har tagit in narkotikan i hans lägenhet. Emellertid är det av betydelse att tingsrätten ansåg att det inte var visat att den narkotika som påträffats i lägenheten hade förpackats, bearbetats eller hanterats, aktbilaga 6. På sida 65 i tingsrättens dom följer det att narkotikan endast befunnits i lägenheten under totalt tre timmar. Det ska nämnas att det av tingsrättens dom framgår att det bedrivits en om-fattande spaning där bl.a. K.B.D. ingick. Under fyra månaders tid har såväl fysisk spaning som hemliga tvångsmedel använts. Under denna tid har det inte funnits någon spaning på lägenheten och E.N. kom inte ens att åtalas för något brott.

Lägenheten var inte olovligen upplåten i andra hand till K.B.D., utan han bodde som inneboende. E.N. liv var upp och ned under denna tid och han behövde hjälp med att betala hyran.

Förhör under sanningsförsärkan hålls med E.N.. Han avlägger sanningsförsäkran och erinras om sin sanningsplikt och om dess vikt. Förhöret, som är påkallat av båda parter, tas upp digitalt.

Hyresnämnden förordnar om en paus i sammanträdet.

Vittnesförhör hålls med K.B.D. per telefon. Han avlägger vittnesed och erinras om sin sanningsplikt samt om edens vikt. Förhöret, som är påkallat av hyresvärden, tas upp digitalt.

Parterna slutför sin talan.

Sammanträdet förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet kommer att meddelas **tisdagen den 10 juli 2018 kl. 14.00** genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli.

Vid enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

BESLUT (att meddelas den 10 juli 2018 kl. 14.00)

1. Hyresnämnden bifaller hyresvärdens upphörsyrkande. Hyresavtalet för den av E.N. hyrda lägenheten, och därigenom för den av E.N. hyrda garageplatsen, har därför upphört den 31 mars 2018.
2. Med stöd av 13 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder ålägger hyresnämnden E.N. att flytta från lägenheten med tillhörande förråd på XX 28 i Skärholmen och den av E.N. hyrda garageplatsen med adress YY 411 i Skärholmen senast då detta beslut vinner laga kraft (inte längre går att överklaga).

3. Under tiden från det att hyresavtalen upphört till dess avflyttning sker ska avtalens villkor – utom villkoren om hyres- och uppsägningstid – gälla oförändrade.

Skäl för hyresnämndens beslut

Den rättsliga regleringen

Har hyresvärden sagt upp hyresavtalet gäller enligt 12 kap. 46 § första stycket jordabalken att hyresgästen har rätt till förlängning av hyresavtalet utom bl.a. när

- Hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet till förtida upphörande (punkten 1),
- hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas (punkten 2), eller
- när det inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller i övrigt är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör (punkten 10).

Av 12 kap. 42 § första stycket 9 jordabalken framgår bl.a. att hyresrätten är förverkad om en lägenhet helt eller till väsentlig del används för brottslig näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där ett brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del. Hyresrätten är inte förverkad om det som läggs hyresgästen till last är av ringa betydelse, se femte stycket i nämnd paragraf.

Ett krav för att hyresvärden ska kunna åberopa angiven förverkandegrund är, enligt 12 kap. 43 § jordabalken, att hyresvärden inom två månader från det att denne fått kännedom om förhållandena sagt upp hyresavtalet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller förundersökning har inletts inom samma tid, har hyresvärden dock kvar sin rätt att säga upp avtalet intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet vann laga kraft eller det rättsliga förfarandet avslutades på annat sätt.

Upphör ett avtal om hyra av bostadslägenhet att gälla och finns förutom hyresavtalet ett annat avtal mellan hyresvärden och hyresgästen som avser en nytthet som har ett

omedelbart samband med användningen av lägenheten och som är av mindre betydelse i jämförelse med den användningen, upphör (enligt 12 kap. 6 § tredje stycket jordabalken) även det andra avtalet samtidigt att gälla.

Parternas inställningar

Hyresvärden har gjort gällande att E.N. lägenhet på XX 28 i Skärholmen (lägenheten) helt eller till väsentlig del använts för brottslig verksamhet och att hyresätten till lägenheten därför har förverkats. För det fall hyresrätten inte är förverkad har hyresvärden gjort gällande dels att den redovisade brottsliga verksamheten, dels att E.N. upplåtit lägenheten utan hyresvärdens medgivande, var för sig eller tillsammans, i vart fall inneburit att E.N. åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst varför E.N. inte ska få hyreskontraktet förlängt. Enligt hyresvärden skulle det inte heller strida mot god sed i hyresförhållanden eller annars vara oskäligt mot E.N. att hyreskontraktet inte förlängs eftersom E.N. inte bor lägenheten. Hyresvärden har vidare gjort gällande att E.N. kontrakt för garaget på YY 411 i Skärholmen (garageplatsen) är kopplat till hyresavtalet för lägenheten varför det ska upphöra tillsammans med kontraktet för lägenheten.

E.N. har bestritt hyresvärdens talan för såväl lägenheten som garageplatsen och anført att vad som framkommit inte innebär att hyresrätten rätten är förverkad eller att han åsidosatt sina förpliktelser så att hyreskontraktet ska upphöra. Han behöver lägenheten som sin permanenta bostad.

Det är otvistigt att E.N. erhållit hyresvärdens uppsägelse enligt vad denne gör gällande.

Vad som framkommit om lägenheten

Av skälen i lagakraftvunnen dom från Södertörns tingsrätt (i mål B 15713-16) framgår bl.a. (sid. 64) att lägenheten ”använts som en plats för förvaring och bearbetning av narkotika”. Vid polisens husrannsakingar i lägenheten, som genomfördes den 29 och 30 november samt den 9 december 2016, påträffade polisen totalt tretton kg cannabis-

harts och drygt 1,8 kg kokain (sid. 27). Härutöver påträffade polisen bl.a. (sid. 29, 31, 32, 33) laminat- eller vacuummaskin, vacuumpåsar, ”cannaisbesudlad kniv”, handskar, platsfolie, emballage, vågar, fryspåsar, munskydd, stavmixrar, mixerbehållare, marmorplattor. Tingsrätten konstaterade (sid. 27) att ”(s)ärskilt sovrummen var sparsamt möblerade. Det fann inte någon säng i lägenheten. I soffan i vardagsrummet fanns dock sängkläder”.

Ska hyreskontraktet för lägenheten upphöra?

Såsom hyresvärden disponerat sin talan har hyresnämnden först att pröva om hyresrätten till lägenheten är förverkad pga. av vad som framkommit om den brottsliga verksamhet hyresvärden gjort gällande skett i lägenheten.

Det har inte gått att klargöra hur länge den narkotika polisen fann hade befunnits i lägenheten. Vad som dock framgår är att lägenheten inte var möblerad för ett boende utan att vad som fanns i den visar på en inte tillfällig plats för bearbetning och lagring av narkotika. Lägenhetens utformning, inte för att vara en bostad utan en plats till åtminstone övervägande del för bearbetning och lagring av narkotika innebär att den varit ett medel och förutsättning för den brottsliga verksamhet gärningsmän dömdes för enligt tingsrättens angivna dom (varvid för tydlighets skull anmärkes att E.N. inte var en av de dömda). Med detta konstaterande saknar frågan om hur länge just den narkotika polisen fann hade befunnits i den.

Eftersom lägenheten till åtminstone väsentlig del använts för brottslig verksamhet, hyresvärden inte dröjt med att säga upp hyreskontraktet, och det som läggs E.N. till last är inte av ringa betydelse, är hyresrätten till lägenheten förverkad. Hyresvärdens talan ska därför bifallas. Med denna utgång ska E.N. åläggas att flytta från lägenheten.

I och med att hyresvärdens yrkade ska bifallas då hyresrätten är förverkad avstår hyresnämnden från att pröva övriga av hyresvärden anförda grunder.

Ska hyreskontraktet för garageplatsen upphöra?

Annat har inte framgått än att garageplatsen har ett omedelbart samband med användningen av lägenheten och att garageplatsen saknar värde vid hyresavtalets upphörande. Hyresavtalet för garageplatsen ska därför upphöra samtidigt med avtalet för lägenheten (Jämför Svea hovrätts avgörande i ÖH 1539-17).

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga](#).

(Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 31 juli 2018.)

Christoffer S. Barbásche

Protokoll företett 2018-07-02/

Sammanträdet pågick kl. 10.30 – 12.05