



## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Göteborg, beslut 2019-07-10 i ärende nr 3005-19, se bilaga A

### PARTER

#### Klagande

M.S.

Ombud: Fastighetsjuristen H.G.  
Fastighetsjuristerna Göteborg AB  
Norra Hamngatan 18  
411 06 Göteborg

#### Motpart

Partille Fastighetskonsult Aktiebolag, 556121-5228  
Storängsgatan 2  
413 91 Göteborg

Ställföreträdare: L.A.  
Adress hos bolaget

### SAKEN

Lägenhetsbyte

---

### HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avvisar förhöret med C.H. och avslår begäran om omförhör med M.S.
  2. Hovrätten avslår begäran om muntlig förhandling.
  3. Hovrätten avslår överklagandet.
-

### YRKANDEN I HOVRÄTTEN

M.S. har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden och begärt ersättning för rättegångskostnader i hovrätten.

Partille Fastighetskonsult Aktiebolag (Partille Fastighetskonsult) har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras. Bolaget har bestritt skyldighet att betala ersättning för rättegångskostnader.

### PARTERNAS TALAN

Parterna har vidhållit och utvecklat vad de anfört i hyresnämnden. De har lagt till bl.a. följande.

*M.S.:* Han bytte till sig den aktuella lägenheten i Göteborg år 2005 från en lägenhet på Erstagatan i Stockholm. Han äger inte själv hyreslägenheter. Fortima H22 AB är en från honom själv helt fristående juridisk person. Det var en anställd hos bolaget som sköter den löpande fastighetsförvaltningen som var i kontakt med Partille Fastighetskonsult i anledning av bytesansökan. Hyresnämndens beslut är mycket svårbegripligt och det utgör grovt rättegångsfel när hyresnämnden först fastställer att det föreligger beaktansvärda skäl och sedan avslår ansökan.

*Partille Fastighetskonsult:* I samband med att M.S. ansökte om bytet så uppgav han inte att han var ägare till fastigheten i Stockholm. I stället använde M.S. ett ombud för sitt bolag i Stockholm som meddelade att bolaget ”godkände honom som hyresgäst”. Det var först då Partille Fastighetskonsult gjorde en ägarkontroll av hyresvärden i Stockholm som ägarförhållandena upptäcktes. Mot bakgrund av de möjligheter att skaffa sig en lägenhet som M.S. har som fastighetsägare är det inte trovärdigt att han skulle bosätta sig stadigvarande i en enrumslägenhet.

## HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. M.S. har begärt att hovrätten ska hålla omförhör med honom till styrkande bl.a. av att han inte kan få annan bostad än den han nu önskar byta till. M.S. har också åberopat förhör med C.H. till styrkande av att skälen för att avslå bytet är andra än de som överraskande angavs vid sammanträdet i hyresnämnden. M.S. har också begärt att hovrätten ska hålla muntlig förhandling. Viss skriftlig bevisning har åberopats.

### *Hovrättens bedömning*

Enligt 12 kap. 32 § jordabalken får en hyresgäst som huvudregel inte överlåta sin hyresrätt utan hyresvärdens samtycke. Reglerna om byte i 12 kap. 35 § jordabalken innebär ett undantag från denna huvudregel. Enligt sist nämnda bestämmelse kan en hyresgäst, trots att hyresvärden vägrar samtycke, få överlåta sin hyresrätt för att genom byte erhålla annan bostad om hyresnämnden lämnar tillstånd till det. Tillstånd ska lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden samt inte heller andra särskilda skäl talar mot bytet.

Som exempel på beaktansvärda skäl nämns i betänkandet (SOU 1966:14 s. 359 f.) att en växande familj behöver större utrymmen, att en hyresgäst vars barn lämnat hemmet vill skaffa en mindre lägenhet, att väsentligt ändrade ekonomiska förhållanden, t.ex. på grund av sjukdom eller pensionering, leder till att hyresgästen vill minska sina bostadsutgifter, att hyresgästen genom byte har möjlighet att få en väsentligt förbättrad bostadsstandard eller att hyresgästen får stadigvarande arbete på annan ort. Det påpekas dock att hyresgästen inte kan anses ha ett beaktansvärt skäl för byte om det framstår som möjligt för hyresgästen att få en bostad utan byte

För att hyresrätt ska föreligga förutsätts att upplåtelsen sker till annan fysisk eller juridisk person (Holmqvist m.fl, Hyreslagen, En kommentar, 11 uppl, 2015,

s. 30). Om någon disponerar en lägenhet i en fastighet som denne själv, helt eller delvis, äger är det inte fråga om nyttjanderätt enligt 12 kap. jordabalken (jfr NJA 1952 s. 37 och RH 2006:46). Av utredningen i målet framgår att M.S. är ensam styrelseledamot och har ett bestämmande inflytande över det aktiebolag, som äger fastigheten där byteslägenheten finns. Med hänsyn till hans dominerande inflytande över bolaget är han i den uppkomna bytessituationen att jämställa med bolaget som ägare. Vid ett disponerande av en lägenhet i fastigheten från Matthias Schilkes sida kan det således under sådana förhållanden inte anses vara fråga om en nyttjanderätt enligt 12 kap. jordabalken. Redan av denna anledning saknas skäl för att bevilja bytet.

#### Förhör och muntlig förhandling

Förhöret med C.H. ska avvisas och begäran om omförhör med M.S. ska avslås då det som förhören avser styrka saknar betydelse för bedömningen i målet. Då någon muntlig bevisning inte ska tas upp finns det inte skäl att hålla muntlig förhandling i hovrätten. M.S.s begäran om detta ska därför avslås.

#### Rättegångskostnader

Vid denna utgång har M.S. inte rätt till någon ersättning för rättegångskostnader.

---

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 Maj Johansson, referent, samt tf. hovrättsassessorn Clara Cederberg.



HYRES- OCH ARRENDE-  
NÄMNDEN I GÖTEBORG

**BESLUT**  
2019-07-10  
Meddelat i Göteborg

Ärende nr  
3005-19

Rotel 6

**FASTIGHET/ADRESS**

K 86:10, K 8, Göteborg

**PARTER**

**Sökande**

K.M.G.S.

Ombud: H.G.

Fastighetsjuristerna Göteborg HB

Norra Hamngatan 18

411 06 Göteborg

**Motpart**

Partille Fastighetskonsult AB, 556121-5228

Storängsgatan 2

413 91 Göteborg

**SAKEN**

Lägenhetsbyte

---

**NÄMNDENS BESLUT**

Hyresnämnden avslår ansökningsen.

---

### **YRKANDEN M.M.**

M.S. hyr av Partille Fastighetskonsult AB (hyresvärden) en bostadslägenhet om två rum och kök på 60 kvm med adress K 8 i Göteborg (prövningslägenheten).

M.S. har hos hyresnämnden ansökt om tillstånd att överlåta sin hyresrätt till A.S. för att genom byte erhålla hans bostadslägenhet om ett rum och kök på 42 kvm med adress Heleneborgsgatan 22 i Stockholm.

Hyresvärden har motsatt sig bytet.

### **PARTERNAS TALAN**

*M.S. har anfört i huvudsak följande.*

A.S., boende i Stockholm, behöver omgående en lägenhet i Göteborg då han arbetar där. Han själv, M, äger den hyresfastighet där A.S. bor. M.S. hade tidigare en förvaltare men denne har sagt upp sig varför han måste ta över förvaltningen själv. För att kunna göra det behöver han någonstans att bo när han är i Stockholm varför han behöver den lägenhet som A.S. bor i idag. Hans förvaltare heter C-F-H. Denne har egentligen redan slutat men hjälper till så gott det går under sommaren till dess att han, M.S., själv flyttar upp.

*Hyresvärden har anfört i huvudsak följande.*

Partille Fastighetskonsult AB äger runt 200 lägenheter vilket innebär att hyresvärden administrerar mellan 10-20 byten om året. Hyresvärden brukar klara av dessa byten utan att hänskjuta ärendena till hyresnämnden. Det här är andra gången som bolaget någonsin uppträder som part i en tvist om

lägenhetsbyte inför hyresnämnden. Förra gången det begav sig var för över tio år sedan och även den gången var M.S. inblandad; det rörde M.S.s inflyttning på Kristinehöjdsgränd 8. M.S. bytte då en lägenhet i Ytterby mot provningslägenheten på Johanneberg men han hade aldrig flyttat in i lägenheten i Ytterby. Det hyresvärden vänder sig emot i ifrågavarande ärende är att bytet såg ut som ett "rent" byte från början. När hyresvärden undersökte vem som var fastighetsägare upptäckte hyresvärden att det var M.S. själv som ägde fastigheten. Hyresvärden brukar alltid kontakta den andra fastighetsägaren vid direktbyten. Hyresvärden förstår inte varför inte M.S. uppgav att det var han som var bytespartens hyresvärd redan i samband med förfrågan om bytet. Hyresvärden brukar inte sätta sig på tvären utan är införstådd med att hyresgästen ska ha en trygghet i att kunna byta sin lägenhet i enlighet med hyreslagen. Men i detta fall anser hyresvärden att förhållandena är annorlunda. M.S. äger 42 lägenheter. Rimligen bör 1-4 lägenheter årligen frigöras vilka lägenheter M.S. därför utan problem själv kan komma åt. Han bör rimligen inte ha behov av att utnyttja hyreslagens skyddsregler. Med det läge som A.S. lägenhet har i Stockholm kan även A.S. lätt få en ny lägenhet; han lär kunna byta till sig vilken lägenhet som helst i Göteborg. Där det kan förekomma vederlag eller handel i samband med byten säger fastighetsägaren alltid nej till bytet. Det förekommer en hel del svarthandel med lägenheterna på Johanneberg eftersom de har låga hyror. Hyresvärden har inget att erinra mot A.S. som ny hyresgäst men anser således att det finns andra särskilda skäl som talar emot bytet.

M.S. har tillagt. Fastigheten har länge ägts av ett dödsbo, men arvsskifte har skett och fastigheten har tagits över av en juridisk person, Fortima H 22 AB som i sin tur ägs av Fortima Holding i vilket sistnämnda bolag han har ett ägarintresse. Det finns inget vederlag med i bilden.

## SKÄL

Tvisten ska bedömas enligt 12 kap. 35 § första stycket jordabalken. Enligt denna bestämmelse får en hyresgäst överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet för att genom byte erhålla annan bostad, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Tillstånd ska enligt lagrummet lämnas om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden samt inte heller andra särskilda skäl talar mot bytet.

### **Hyresnämndens bedömning**

M.S. har uppgett att han behöver flytta till Stockholm för att kunna arbeta som fastighetsförvaltare där. Att en hyresgäst får stadigvarande arbete på en annan ort är sedan länge ett godtagbart skäl för byte. Enligt hyresnämndens mening har M.S. således anfört skäl som i lagens mening är beaktansvärda för att hyresnämnden typiskt sett ska tillåta ett byte. Hyresvärden har dock invänt att M.S. inte är i behov av att byta sin lägenhet då han kan få tag på en lägenhet på annat sätt. Detta eftersom 1-4 lägenheter inom M.S.s eget fastighetsbestånd rimligen borde frigöras årligen. M.S. har inte invänt mot detta påstående. Finns det tillgång till lägenheter, dvs om det framstår som möjligt för en hyresgäst som vill använda sin lägenhet till byte, att få en bostad utan byte, t ex på en bostadsmarknad i balans, kan hyresgästens enligt hyresnämndens mening inte anses ha ett beaktansvärt skäl. Bostadsmarknaden i Stockholm är allt annat än i balans men M.S. är en av de få som under rådande bostadskris rimligen bör kunna få tag på en hyreslägenhet utan byte. Förvaltningssituationen för M.S.s fastighet i Stockholm framstår inte heller som akut. M.S.s ansökan ska därför avslås.



Det får anses vara av vikt för ledning av rättstillämpningen att ärendet prövas av Svea hovrätt. Hyresnämnden tillåter därför med stöd av 12 kap. 70 § tredje stycket jordabalken att beslutet överklagas till Svea hovrätt.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1**

Beslutet kan överklagas till Svea Hovrätt **senast den 31 juli 2019**.

Susanna Berntsson

I avgörandet har deltagit hyresrådet Susanna Berntsson, ordförande, samt intresseledamöterna Anna Andersson och Thomas Andersson. Beslutet är enhälligt.



## Hur man överklagar

### Beslut i Hyresnämnden eller Arrendenämnden

---

Vill du att beslutet ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

#### Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till nämnden inom 3 veckor från beslutsdatum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i beslutet.

#### Så här gör du

1. Skriv nämndens namn och ärendenummer.
2. Förklara varför du tycker att beslutet ska ändras och vilken ändring du vill ha.
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i ärendet.

4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.

Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var du kan nås: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.

5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till nämnden. Du hittar adressen i beslutet.

#### Vad händer sedan?

Nämnden kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent kommer nämnden att avvisa det, vilket innebär att det överklagade beslutet gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar nämnden överklagandet och alla handlingar i ärendet vidare till hovrätten.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning kan även hovrätten skicka brev på detta sätt.

#### Vill du veta mer?

Ta kontakt med nämnden om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i beslutet.

Mer information finns på:

[www.arrendenamnden.se](http://www.arrendenamnden.se)

[www.hyresnamnden.se](http://www.hyresnamnden.se)