



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020111

BESLUT
2019-10-31
Stockholm

Mål nr
ÖH 9635-19

Sid 1 (4)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Västerås, beslut 2019-09-05 i ärende nr 2648-19, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. M.B.

2. H.J.

Ombud för 1 och god man för 2: J.Z.

Motpart

Uppsala kommun
Avtalsenheten
753 75 Uppsala

SAKEN

Avstående från besittningsskydd

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet.

Dok.Id 1543174

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 00

E-post: svea.avd2@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

YRKANDE I HOVRÄTTEN

M.B. och H.J. har yrkat, som det får förstås, att hovrätten ska i första hand godkänna den överenskommelse om avstående från besittningsskydd som lämnats in i hyresnämnden och i andra hand godkänna överenskommelsen för en tid om ett år.

PARTS TALAN

M.B. och H.J. har i hovrätten anfört i huvudsak följande. De söker en ny lägenhet genom bostadsförmedlingen och står i kö för en handikappanpassad bostad. De har dock bara stått i bostadskö under ett års tid eftersom de från början inte visste om att deras nuvarande lägenhet endast var ett tillfälligt boende. H.J. är svårt sjuk och behöver en lägenhet som är anpassad för rullator och rullstol.

HOVRÄTTENS SKÄL

Hyresnämndens sammansättning

Hovrätten noterar att ordföranden ensam har avgjort ärendet i hyresnämnden. Av 5 § tredje stycket och 2 § andra stycket 5 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder framgår att hyresnämnden kan bestå av ordföranden ensam bl.a. om prövningen är enkel och det är lämpligt med hänsyn till vad ärendet gäller. Enligt hovrätten får ett ärende om avstående från besittningsskydd anses vara av sådan karaktär att ärendet kan avgöras av ordföranden ensam.

Prövningen i sak

Bestämmelser om avstående från besittningsskydd finns i 12 kap. 45 a § jordabalken. I bestämmelsen ges möjlighet för hyresvärd och hyresgäst att komma överens om att besittningsskyddet inte ska gälla. Syftet med reglerna är att underlätta uthyrning av lägenheter. En hyresvärd som behöver lägenheten

inom viss tid kan, om ett avstående från besittningsskydd görs, hyra ut lägenheten utan att riskera att inte kunna återfå den vid behov. Som huvudregel krävs hyresnämndens godkännande för ett giltigt avstående från besittningsskydd.

I 12 kap. 45 a § jordabalken anges inte närmare under vilka förutsättningar som hyresnämnden ska godkänna en överenskommelse om avstående från besittningsskydd. I förarbetena till bestämmelsen uttalas att det ligger i sakens natur att prövningen ska inriktas på att hindra missbruk av avtalsfriheten. Vidare anges att en riktpunkt vid prövningen kan vara att ett avtal om avstående från besittningsskydd alltid bör godkännas, om förhållandena är sådana att hyresgästen normalt inte skulle ha rätt till en förlängning av hyresförhållandet vid en avvägning mellan parternas intressen. (Se prop. 1968:91 Bihang A s. 89 f.)

Som hyresnämnden konstaterat är hyreslagstiftningen en skyddslagstiftning till förmån för hyresgästen där huvudregeln är att en hyresgäst ska ha besittningsskydd till sin bostad. För att ett avstående från besittningsskydd ska godkännas krävs som regel att avståendet är tidsbegränsat, och ett avstående som avser en längre tidsperiod kräver mer vägande skäl än ett avstående som avser en kortare tidsperiod. Hyresnämnden godkänner normalt sett inte avstående från besittningsskydd för en längre tid än fyra år.

Hovrätten noterar att reglerna om avstående från besittningsskydd i sig inte sätter upp någon borte gräns för ett sådant avstående. Hovrätten menar att ett avstående under en längre tid än fyra år bör godkännas endast under särskilda omständigheter och då överstiga denna tid med inte mer än några få år.

I det aktuella fallet har Uppsala kommun angett att prövningslägenheten är avsedd som genomgångsbostad för personer som anvisats till kommunen med stöd av lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning, personer med insatser enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och personer med bistånd enligt socialtjänstlagen. Kommunen har dock, som hyresnämnden noterat, inte angett att kommunen skulle ha behov av

lägenheten i närtid för att upplåta den som genomgångsbostad åt någon av de angivna grupperna. Det skäl kommunen uttryckligen angett för att avståendet från besittningsskydd ska godkännas är i stället ”upplåtelsen har till ändamål att tillgodose andrahandshyresgästens behov av bostad under dennes etableringstid. När etableringstiden upphör ska hyresavtalet sägas upp.”

I hyresnämnden anförde kommunen att den under år 2018 beslutade att en viss målgrupp av de nyanlända ska erbjudas möjlighet att omvandla sitt andrahandskontrakt till ett förstahandskontrakt direkt med fastighetsägaren. Kommunen har dock inte förklarat varför M.B. och H.J. inte omfattas av denna möjlighet.

Kommunen har i detta fall inte åberopat något eget konkret behov av lägenheten som skäl för ett godkännande. Vid dessa förhållanden finns det enligt hovrätten inte förutsättningar för att godkänna parternas överenskommelse som innebär ett avstående från besittningsskydd under en längre tid än fyra år. Överklagandet 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, Kenneth Nordlander och Lina Forzelius, referent.



HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I VÄSTERÅS

**HANDLÄGGNINGS-
PROTOKOLL**
2019-09-05
BESLUT
Samma dag

Aktbilaga 6
Ärende nr
2648-19

Rotel 2

Nämnden

Hyresrådet Hans G Johansson, tillika protokollförare

Plats för handläggningen

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

E 12:2, G 1 A, Uppsala

PARTER

Sökande

Uppsala kommun
c/o SBF, Avtalsenheten
753 75 Uppsala
Genom ombud.
A.L.L. och O.V.W., adress Uppsala kommun

M.B. H.J.

Saken

Avstående från besittningsskydd, bostad

BAKGRUND

Uppsala kommun ingav parternas ansökan den 24 juni 2019 till hyresnämnden.

Av ansökan framgår att M.B. och H.J. hyr av Uppsala kommun en bostadslägenhet om 2 ROK med adress G 1 A i Uppsala. Hyrestiden är fr.o.m. den 16 november 2015 t.o.m. den 30 november 2015 med en veckas uppsägningstid och en månads förläningstid vid utebliven uppsägning.

Dok.Id 82245

Postadress
Box 40, 721 04
Västerås

Besöksadress
Sigurdsgatan 22,
Västerås

Telefon
021-31 05 90
E-post: hyresnamndenivasteras@dom.se
www.hyresnamnden.dom.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:30–16:30

Hyresnämnden har tidigare godkänt ett avstående av besittningsskydd att gälla fyra år från 16 november 2015, vilket nu löper ut den 16 november 2019. Hyresnämnden meddelade beslut den 24 november 2015 i ärende 3212–15 med skälet: *Upplåtelsen är tillfällig och har till ändamål att tillgodose hyresgästens behov av ett stöd, genomgångs- eller träningsboende. Hyresavtalet ska upphöra att gälla för att hyresgästen inte längre bedöms ha behov av stöd, genomgångs- eller träningsboende”*

Parterna ha nu ansökt om förlängning av godkännande av avstående av besittningsskyddet med fyra år från tillträdesdagen, vilket nämnden uppfattar att godkännande ska ske med fyra år från när nuvarande godkännande löper ut, d.v.s. den 16 november 2019 med skälet: *Upplåtelsen är tillfällig och har till ändamål att tillgodose andrahandshyresgästens behov av bostad under dennes etableringstid. När etableringstiden upphör ska hyresavtalet sägas upp.*

Sökandena har genom ingivaren Uppsalahem AB utvecklat skälen för förlängning av avstående av besittningsskydd sammanfattningsvis enligt nedan. Med anledning av att Uppsalahem AB har gett in den gemensamma ansökan har nämnden uppfattat att Uppsalahem AB har behörighet att företräda M.B. och H.J.

M.B. och H.J. har anvisats en bostadslägenhet enligt lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning(bosättningslagen). Uppsala kommun är måna om att M.B. och H.J. ska får bo kvar i sin nuvarande lägenhet fram till dess att de ordnat med annat boende. Uppsala kommun har enligt 5 § i bosättningslagen en skyldighet att ordna med bostäder för nyanlända invandrare. Vad som avses med att ta emot en nyanländ för bosättning i kommunen, eller i viken utsträckning en kommun ska tillhandahålla bostäder för nyanlända framgår inte av lagtexten.

Uppsala kommun beslutade under 2018 att en viss målgrupp av de nyanlända ska erbjudas en möjlighet att omvandla sitt andrahandskontrakt till ett förstahandskontrakt

direkt med fastighetsägaren. De personer som inte ingår i målgruppen och således inte omfattas av beslutet måste kommunen hantera på annat sätt.

Den genomsnittliga kötiden hos det kommunala bostadsbolaget Uppsalahem AB är ca 6–11 år, beroende på bl.a. nyproduktion eller inte. Uppsala kommun ser ingen långsiktig hållbarhet i att ge nyanlända besittningsskydd i kommunens bostäder, då dessa är avsedda att tillgodose behovet av genomgångsbostäder för personer anvisade enligt bostättningslagen (2016:38), personer med bistånd enligt lagen om LSS(1993:387) eller socialtjänstlagen(2001:453). Samtidigt värnar Uppsala kommun om de nyanländas integration och avser att på bästa sätt skapa dessa förutsättningar är att ge de nyanlända längre kötider, vilket kan åstadkommas genom en längre boendetid på andrahandskontrakt med kommunen.

Då en stor del av Uppsala kommuns permanentbostäder avser platser på exempelvis äldreboenden och gruppboenden råder det brist på passande permanentbostäder i Uppsala kommuns bestånd för de som anvisats lägenhet enligt bostättningslagen. Bristen på lämpliga permanentbostäder är anledningen till att de som anvisats bostad enligt bostättningslagen främst anvisats s.k. genomgångslägenheter. En genomgångslägenhet är en bostadslägenhet som är avsedd för boende under en begränsad period, exempelvis för att tillgodose bostadsbehovet för vissa personer med bistånd enligt lag (1993:3387) om stöd och service till vissa funktionshindrade eller socialtjänstlagen (2001:453). För att hjälpa nyanlända invandrare med permanentbostad tillhandahåller kommunen bostadscoacher. Etableringsinsatser för nyanlända invandrare pågår normalt i 24 månader och kan som längst bli 36 månader från det att personen folkbokfördes i kommunen. När etableringsstödet avslutas är kommunens målsättning att den nyanlände ska finna ett permanent boende så snart som möjligt. På grund av långa kötider och brist på bostäder är det dock svårt att finna en permanentbostad under den tid den nyanlände erhåller etableringsstöd.

Avslutningsvis har Uppsala kommun gjort gällande att det inte föreligger något hinder att säga upp ett hyreskontrakt för någon som anvisats en bostad enligt

bosättningslagen. Detta är dock inte eftersträvansvärt och riskerar att menligt inverka på den nyanländes etablering. På grund av den rådande situationen lämnas dock Uppsala kommun inget val om inte avstående från besittningsskydd förlängs för de nyanlända.

Hyresnämnden meddelar följande

BESLUT

Ansökan avslås.

SKÄL

Tillämplig lagstiftning

Av 12 kap 45 a § JB framgår bl.a. att om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om att hyresrätten inte ska vara förenad med rätt till förlängning, gäller överenskommelsen om den har godkänts av hyresnämnden.

Hyresnämndens bedömning

Inledningsvis noterar hyresnämnden att tiden för godkännande av avstående av besittningsskydd för en period om fyra år löper ut den 16 november 2016 och att M.B. och H.J. hittills inte har kunnat få någon annan bostad. Hyresnämnden har i tidigare beslut godkänt avstående av besittningsskydd för annat skäl än som nu är aktuellt.

Av utredningen framgår att provningslägenheten är en s.k. genomgångslägenhet avsedd för boende under en begränsad period, exempelvis för att tillgodose bostadsbehovet för vissa personer med bistånd enligt lag (1993:3387) om stöd och service till vissa funktionshindrade eller socialtjänstlagen (2001:453). För att fullgöra sin skyldighet enligt bosättningslagen har Uppsala kommun prioriterat att till viss del använda nämnda genomgångslägenheter för att möjliggöra boende för nyanlända

invandrare. Nämnden konstaterar också att kommunen även fortsättningsvis kan acceptera att förlänga hyresförhållandet förutsatt hyresnämnden godkänner en ytterligare period om avstående av besittningsskydd, vilket i sådant fall skulle innebära ett hyresförhållande utan besittningsskydd under åtta år.

När parterna avtalar bort besittningsskyddet ska skälet vara hänförligt till hyresvärden Uppsala kommun har för närvarande uppenbarligen inte behov av lägenheten, men kan tänka sig att hyra ut den under en begränsad tid för att herefter åter få den i egen besittning. Skäl för avstående kan vara att huset där lägenheten är belägen ska rivas, byggas om, att lägenheten ska användas som evakueringslägenhet i samband med ombyggnad av en annan fastighet eller som i förevarande fall att hyresvärden, såsom ansökan kan tolkas, att hyresvärden har behov av lägenheten som genomgångsbostad. Hyresnämnden kan inte godkänna skäl som är hänförliga till hyresgästen som t.ex. dennes behov av bostad under begränsad tid eller att hyresgästen tidigare har misskött sig i hyresförhållanden. Nämnden noterar särskilt att kommunen inte uttryckligen har angett att den nu eller i närtid har behov av lägenheten som genomgångslägenhet för andra grupper, som redovisats ovan, utan angett ” när etableringstiden upphör ska hyresavtalet sägas upp”. Av utredningen framgår att en nyanländ invandrades etableringstid är 24–36 månader. I denna del noterar nämnden att hyresförhållandet nu har pågått i närmare fyra år.

Enligt fast praxis godkänner hyresnämnden normalt inte avstående av besittningsskydd i ett hyresförhållande för längre tid än fyra år då ett avstående av besittningsskydd ska vara begränsad i tid och tillfälligt. En bostadslägenhet upplåts normalt tills vidare med besittningsskydd. Hyreslagstiftningen har karaktär av social skyddslagstiftning och enligt nämndes uppfattning är det inte skäligt att en hyresgäst under längre tid än fyra år ska tvingas acceptera ett avstående av besittningsskydd oaktat kommunen enligt annan särskild lagstiftning har viss skyldighet att tillhandahålla bostad för nyanländ invandrare. Härtill kommer att kommunen inte som skäl för avstående har åberopat något konkret eget behov av lägenheten utan skälet för avståendet är hänförligt till hyresgästernas behov av bostad.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga
Överklagan senast den 26 september 2019

Hans G Johansson