



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 02  
Rotel 020102

**BESLUT**  
2020-04-22  
Stockholm

Mål nr  
ÖH 10000-19

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2019-09-05 i ärende nr 18441-17, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

D.S.

### Motpart

Aktiebolaget Stockholmshem, 556035-9555  
Box 9003  
102 71 Stockholm

Ombud: Juristen L.B.  
Adress hos bolaget

### SAKEN

Förlängning av hyresavtal

---

## HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet. D.S. är därmed skyldig att flytta genast.

---

Dok.Id 1567219

---

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

### YRKANDE I HOVRÄTTEN

D.S. har, såsom det får förstås, yrkat att hovrätten ska avslå Aktiebolaget StockholmsHems (hyresvärden) talan i hyresnämnden. Hon kan även förstås så att hon anser att hyresvärden har riktat sin talan mot fel person eftersom hennes f.d. make ska anses som hyresgäst på grund av att han önskar få överta lägenheten genom bodelning.

### PARTS TALAN

D.S. har vidhållit vad hon anförde i hyresnämnden. Hon har därutöver lagt till och förtydligat följande. Prövningslägenheten har utgjort hennes och hennes f.d. makes gemensamma bostad. De skilde sig år 2015 och två år senare, i juni 2017, flyttade hon ut från lägenheten medan hennes f.d. make bodde kvar. Innan hon flyttade ut ansökte hon om att få hyra ut lägenheten till honom i andra hand. När hennes ansökan inte godkändes av hyresvärden ansökte hon i stället om att få överlåta lägenheten till honom. Hennes f.d. make vill nu överta lägenheten genom bodelning. De har ett barn, fött år 2013, som de har gemensam vårdnad om. Hennes f.d. make skulle ha väldigt svårt att hitta en annan bostad.

### HOVRÄTTENS SKÄL

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

#### *Partsställningen*

D.S. har i hovrätten anført att hennes f.d. make har begärt att lägenheten ska tillskiftas honom genom bodelning. Hyresrätten till en lägenhet kan övergå till en make eller sambo genom bodelning så länge hyresavtalet inte har upphört. Är hyresrätten uppsagd vid tiden för bodelningen är det emellertid en uppsagd hyresrätt som förvärvas. Om hyresvärden har underrättats om bodelningen och vill göra gällande uppsägningen i förhållande till den nya hyresgästen, måste hyresvärdens talan riktas mot den make eller sambo som har förvärvat hyresrätten. (Se 12 kap. 33 § jordabalken och bl.a. Svea hovrätts beslut den 17 april 2007 i mål nr ÖH 8922-06.) Det

räcker dock inte att makar som separerar är överens om att någon av dem ska få överta lägenheten. En bodelningshandling måste finnas upprättad och ange att hyresrätten överförts på maken för att överlåtelse ska anses ha skett. (Se Holmqvist och Thomsson Hyreslagen, En kommentar, tolfte upplagan, 2019, s. 295.)

Hyresvärden har sagt upp hyresrätten till den 28 februari 2018. Det har inte gjorts gällande att bodelning redan har skett och att hyresrätten därigenom överförts till D.S.s f.d. make. D.S. är därför att anse som den hyresgäst som hyresvärden haft att rikta sin talan mot.

#### *Otillåten andrahandsupplåtelse*

Hyresvärden har som grund för sitt upphörsyrkande gjort gällande att D.S. har upplåtit lägenheten i andra hand utan tillstånd och inte vidtagit rättelse efter anmodan.

Om en hyresgäst avlider eller efter separation lämnat hemmet och maken bor kvar i lägenheten tills vidare är det inte fråga om en andrahandsupplåtelse som kräver tillstånd (se prop. 1967:141 s. 225). Att en frånskild make bott kvar i lägenheten i avvaktan på att bodelning kan genomföras har inte heller ansetts som en otillåten andrahandsupplåtelse (se Svea hovrätts beslut den 28 juni 2016 i mål nr ÖH 4266-15 med där gjorda hänvisningar).

Enligt vad som framkommit gifte sig D.S. och hennes f.d. make år 2012 och har sammanbott i lägenheten sedan år 2013, då de också fick en dotter ihop. Makarna skilde sig år 2015. D.S. lämnade lägenheten i juni 2017 medan hennes f.d. make bodde kvar. Någon bodelning har ännu inte kommit till stånd. Mot den angivna bakgrunden anser hovrätten att det inte kan vara fråga om en otillåten andrahandsupplåtelse. Hyresrätten är därmed inte förverkad och hyresvärdens talan kan inte heller bifallas på den grunden att D.S. åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst.

#### *Behovsprövning m.m.*

Hyresvärden har även gjort gällande att D.S. saknar behov av lägenheten medan bolaget behöver lägenheten för att hyra ut den till bostadssökande.

Det är ostridigt i målet att D.S. inte bor i provningslägenheten och inte har något behov av den för egen del utan att de omständigheter som hon anfört endast är hänförliga till hennes f.d. makes behov av lägenheten. Vad D.S. anfört kan uppfattas som att hon gör gällande att hon har rätt att överlåta lägenheten till sin f.d. make med stöd av 12 kap. 34 § jordabalken. Av praxis framgår att om omständigheterna i ett förlängningsmål talar för att hyresgästen skulle få tillstånd att överlåta hyresrätten kan det bli aktuellt att förlänga hyresavtalet för att ge hyresgästen möjlighet att ge in en ansökan om överlåtelse. I dessa fall har det dock handlat om överlåtelser mellan andra närstående än makar och sambor. (Se BD 207/1985 med där gjorda hänvisningar.)

När det gäller make och sambo som inte har del i hyresrätten finns det en särskild möjlighet att få överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del med stöd av 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken. En förutsättning är att den som vill överta hyresrätten har sin bostad i lägenheten och att hyresvärden skäligen kan godta honom eller henne som hyresgäst. Vill hyresvärden inte samtycka till en förlängning av hyresavtalet enligt 47 § ska hyresvärden senast inom en månad efter det att hyresförhållandet med hyresgästen upphörde anmoda den som enligt 47 § kan ha rätt till förlängning att flytta (12 kap. 49 § andra stycket jordabalken). För att bestämmelserna ska fylla sin funktion och ge tidigare make eller sambo som inte har del i hyresrätten samma rätt till ett nytt hyresavtal som en medhyresgäst, måste bestämmelserna vara tillämpliga även när skilsmässan eller separationen skett före uppsägningen (jfr a. prop. s. 144 ff. och Svea hovrätts beslut den 6 juli 2018 i mål nr ÖH 3497-18).

Enligt hovrätten finns det i ett mål som det nu aktuella – där tidigare make har möjlighet att få överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del med stöd av 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken – inte någon anledning att förlänga hyresavtalet för att ge hyresgästen möjlighet att ansöka om överlåtelse enligt 12 kap. 34 § samma balk. Mot denna bakgrund och med hänsyn till att D.S., i enlighet med vad som tidigare konstaterats, saknar behov av lägenheten för egen del och hyresvärden anfört ett sakligt avflyttningsskäl är det inte oskäligt mot D.S. att hyresavtalet upphör (jfr RBD 31:79). 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 och Lina Forzelius samt f.d. hovrättsrådet Gun Lombach, referent.



HYRES- OCH ARRENDE-  
NÄMNDEN I STOCKHOLM

**PROTOKOLL**  
2019-08-29  
**BESLUT**  
2019-09-05

Aktbilaga 25

Ärende nr	Rotel 3
18441-17	

Anges vid kontakt med nämnden

### Nämnden

Tf. hyresrådet Agneta Staff, ordförande  
Ulla Mörch och Jolanta Borg, övriga ledamöter

### Protokollförare

Lars Andersson

### Plats för sammanträde

Nämndens kansli

### Fastighet/Adress

H 1, Hägersten

### Sökande

AB Stockholmshem, 556035-9555  
Box 9003  
102 71 Stockholm  
Närvarande genom ombud

Ombud: L.B.  
Adress hos bolaget

Biträdd av M.S.

### Motpart

D.S.  
Närvarande personligen

Biträdd av S.S.

### Saken

Förlängning av hyresavtal

Dok.Id 370083

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 67 131 07 Nacka	Sicklastråket 1, Nacka	08-561 665 00 <b>E-post:</b> hyresnamndenistockholm@dom.se www.hyresnamnden.se Info om personuppgiftsbehandling, se hemsidan	-	måndag – fredag 08:00–16:00

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas. D.S. hyr sedan den 1 oktober 2008 en lägenhet om två rum och kök, ca 60 kvm, på K 80 i Hägersten. Hyresvärden, AB Stockholmshem, har sagt upp hyresavtalet till upphörande den 28 februari 2018.

**L.B.:** Hyresvärdar yrkar att hyresavtalet ska förklaras ha upphört den 28 februari 2018, i enlighet med hyresvärdens uppsägning, samt att hyresnämnden ålägger D.S. att avflytta från lägenheten, med tillhörande förråd, vid äventyr om avhysning på egen bekostnad.

**D.S.:** Hon motsätter sig yrkandet. För det fall hyresnämnden skulle lämna bifall till hyresvärdens yrkande begär hon uppskov med avflyttningen med så lång tid som möjligt.

**L.B.:** Hyresvärden medger ett uppskov med sex månader. – Grunden för hyresvärdens yrkande är *i första hand* att hyresrätten är förverkad, eftersom D.S. olovligen upplåter lägenheten i andra hand och underlåtit att utan dröjsmål vidta rättelse efter anmodan. Det som ligger D.S. till last är inte av ringa betydelse för bolaget. I andra hand åberopas att D.S., genom att upplåta lägenheten *i andra hand* åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas. *I tredje hand* menar hyresvärden att eftersom D.S. dessutom har sitt boende ordnat på annat håll i vart fall saknar behov av lägenheten. Det strider därför inte mot god sed i hyresförhållandet eller av annan anledning skulle vara oskäligt mot D.S. att hyresförhållandet upphör. Som sakligt skäl för hyresavtalets upphörande åberopas att lägenheten ska hyras ut till bostadssökande från Bostad Stockholm.

**D.S.:** Hon bestrider hyresvärdens talan. Det är S.S. som bor i lägenheten och han är pappa till hennes dotter. De gifte sig 2012 och fick barn 2013. När S.S. kom till Sverige 2013 så flyttade han in i lägenheten. Det stod tidigt klart att deras äktenskap inte fungerade. De skilde sig formellt 2015 men hon flyttade från lägenheten 2016. Hon köpte ett hus i Huddinge 2018 men bodde kvar hos sina

föräldrar eftersom dottern gick kvar på förskolan i Bredäng. Nu har dottern börjat på förskola i Huddinge och de har flyttat till huset. Dottern bor mest hos henne men också hos S.S. i lägenheten. Hon hade en bostadsrättslägenhet i Gröndal som hon sålde 2018.

**L.B.:** Hyresvärden startade en utredning kring lägenheten redan 2016. D.S. förklarade då situationen kring bostadsrättslägenheten i Gröndal med att hon inte hade hunnit lösa den frågan ännu. I juni 2017 mottog hyresvärden en ansökan från D.S. om tillstånd att få upplåta lägenheten i andra hand till S.S.. Hyresvärden avslag på ansökan då det inte fanns beaktansvärda skäl. D.S. var då folkbokförd på bostadsrättslägenheten i Gröndal och S.S. var folkbokförd på lägenheten. Hyresvärden skickade den 13 juni 2017 beskedet om avslag på ansökan om andrahandsupplåtelse till D.S. tillsammans med en anmodan om rättelse i rekommenderat brev. Hyresvärden kontrollerade folkbokföringen på nytt i november 2017 och då var D.S. fortfarande folkbokförd på bostadsrättslägenheten och S.S. på lägenheten.

**D.S.:** Hon har haft bostadsrättslägenheten i Gröndal hela tiden men har hyrt ut den i andra hand. Hon hade en annan bostadsrättslägenhet innan hon fick lägenheten hos AB Stockholmshem som hon sålde. För att inte förlora pengarna som hon hade kvar efter försäljningen köpte hon bostadsrätten i Gröndal.

Förlikningsdiskussioner förs, varvid nämnden konstaterar att förutsättningar för förlikning saknas.

Parterna ges tillfälle att slutföra sin talan.

Sammanträdet förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet kommer att meddelas **torsdagen den 5 september 2019 kl. 14.00** genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli.



Efter enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

**BESLUT** (att meddelas den 5 september 2019 kl. 14.00)

1. Hyresnämnden bifaller hyresvärdens upphörsyrkande. Det innebär att hyresavtalet mellan AB Stockholmshem och D.S. beträffande bostadslägenhet, med tillhörande förråd, på K 80 i Hägersten har upphört att gälla den 28 februari 2018.
2. D.S. ges uppskov med avflyttning från lägenheten till och med den 5 mars 2020.
3. Med stöd av 13 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder åläggs D.S. att avflytta från lägenheten när den ska lämnas.
4. Hyresvillkoren – utom villkoren om hyres- och uppsägningstider – ska tillämpas så länge D.S. har rätt att bo kvar i lägenheten.

#### **Skäl för beslutet**

*Yrkanden m.m.*

Parternas yrkande och inställning samt vad de anfört och åberopat till stöd för sin respektive talan framgår av handlingarna i ärendet och protokollet ovan.

#### *Rättsliga utgångspunkter*

Enligt 12 kap. 39 och 40 §§ jordabalken får hyresgästen inte i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet utan hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd.

Enligt 12 kap. 42 § första stycket 3 jordabalken är hyresrätten förverkad om hyresgästen olovligen hyr ut lägenheten i andra hand och inte efter tillsägelse vidtar rättelse utan dröjsmål.

Enligt 12 kap. 46 § första stycket jordabalken saknar hyresgästen rätt till förlängning av hyresavtalet om hyresvärden har sagt upp avtalet, när

- hyresrätten är förverkad och hyresvärden har sagt upp avtalet till hyrestidens utgång (punkten 1)

- hyresgästen i annat fall har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas (punkten 2)

- det i annat fall inte strider mot god sed i hyresförhållandet eller av någon annan anledning är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör (punkten 10).

#### *Hyresnämndens bedömning*

Det är ostridigt i ärendet att hyresgästen, D.S., inte har bott i lägenheten efter 2016 och att S.S. bor i lägenheten sedan 2013. Eftersom D.S. saknar hyresvärdens samtycke och inte heller har hyresnämndens tillstånd till att låta S.S. nyttja lägenheten, innebär detta förhållande att hon olovligen upplåter lägenheten i andra hand. Härigenom har hon allvarligt åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst. Eftersom hon inte vidtagit rättelse efter att ha fått en anmodan från hyresvärden om att upphöra med upplåtelsen, har hon förverkat hyresrätten. Hyresvärdens talan ska således bifallas redan på denna grund (12 kap. 46 § första stycket 1 jordabalken).

Mot bakgrund av det ovan anförda bedömer hyresnämnden att åsidosättandet är av sådan grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas. Därmed finner nämnden att hyresvärden, även på denna grund, ska vinna bifall för sin talan (12 kap. 46 första stycket 2 jordabalken).

Det är klarlagt i ärendet att D.S. har sitt boende ordnat på annat håll och har intresse av lägenheten endast för sin dotters pappas boende, med vem hon, enligt egen uppgift, inte har sammanbott sedan hon flyttade ut från lägenheten för tre år sedan. Hyresvärdens skäl att hyra ut lägenheten till bostadssökande i kö är sakligt. Vid en avvägning mellan hyresvärdens intresse av att låta avtalet upphöra och D.S.s intresse av lägenheten, finner hyresnämnden att värdens intresse väger tyngre. Mot

denna bakgrund kan det inte anses strida mot god sed i hyresförhållandet eller annars anses oskäligt mot D.S. att hyresavtalet upphör. Hyresvärdens ansökan ska därför bifallas även på denna grund (12 kap. 46 § första stycket 10 jordabalken)

Vid denna bedömning av upphörsyrkandet ska avflyttningsåläggande meddelas.

Medgiven uppskovstid ska bifallas.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga.

(Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 26 september 2019)

Lars Andersson

Protokollet uppsatt 2019-09-05/

Sammanträdet pågick kl. 11.15 – 11.45