



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 02  
Rotel 020101

**BESLUT**  
2020-02-25  
Stockholm

Mål nr  
ÖH 10365-19

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Göteborg, beslut 2019-09-18 i ärende nr 2454-19 och 1979-19, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Göteborgs stads bostadsaktiebolag, 556046-8562  
Box 5044  
402 21 Göteborg

Ombud: Juristen M.S.  
Störningsjouren i Göteborg AB  
Box 9  
412 51 Göteborg

### Motpart

K.A.

## SAKEN

Överlåtelse av bostad till samboende m.m.

## HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Med ändring av hyresnämndens beslut

a) avslår hovrätten K.A.s ansökan om tillstånd att överlåta hyresrätten

b) bifaller hovrätten Göteborgs stads bostadsaktiebolags talan om att hyresavtalet ska upphöra. Hyresavtalet har därför upphört den 31 juli 2019. K.A. är skyldig att flytta genast.

Hyresvillkoren – utom villkoren om hyres- och uppsägningstider – ska tillämpas så länge K.A. haft rätt att bo kvar i lägenheten.

Dok.Id 1574093

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

## YRKANDE I HOVRÄTTEN

Göteborgs stads bostadsaktiebolag (hyresvärden) har yrkat att hovrätten ska avslå K.A.s ansökan om tillstånd att överlåta hyresrätten och bifalla hyresvärdens talan om att hyresavtalet ska upphöra.

K.A. har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras.

## HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet.

Parterna har vidhållit och utvecklat vad de anförde i hyresnämnden.

### *Hovrättens bedömning*

Lika med hyresnämnden finner hovrätten att S.F. är närstående i den mening som avses i detta sammanhang.

Enligt den aktuella lagbestämmelsen är en av förutsättningarna för tillstånd att överlåta hyresrätten att det är fråga om ett varaktigt sammanboende. Av rättspraxis följer att ett sammanboende som varat inemot tre år anses varaktigt. Undantagsvis kan även kortare tid uppfylla kravet på varaktighet när särskilda omständigheter föreligger, som exempelvis att sammanboendet upphört genom en plötslig eller oförutsedd händelse (se RH 2016:75). Sådana särskilda omständigheter föreligger inte i detta mål.

K.A. har anført att S.F. flyttade in i provningslägenheten i september 2014 och att sammanboendet upphörde i slutet av april 2017, då K.A. och hennes make flyttade till en villa i Kungsbacka. Enligt K.A.s egna uppgifter har sammanboendet alltså pågått under ungefär två år och sju månader. Den tiden understiger klart den tid som krävs för att sammanboendet ska anses varaktigt. Förutsättningarna för tillstånd till överlåtelse saknas alltså redan av detta skäl.

K.A.s intresse av att få hyresavtalet förlängt är för att överlåta hyresrätten. Eftersom det inte finns förutsättningar för en överlåtelse är det inte att anse som oskäligt mot henne att nu låta hyresförhållandet upphöra.

Överklagandet ska således bifallas.

---

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 samt f.d. hovrättsråden Måns Edling, referent, och Gun Lombach.



**HYRES- OCH ARRENDE-  
NÄMNDEN I GÖTEBORG**

**BESLUT**  
2019-09-18  
Meddelat i Göteborg

Ärende nr  
1979-19  
2454-19

Rotel 5

### **FASTIGHET/ADRESS**

Majorna X, Kaptensgatan, Göteborg

### **PARTER**

**Sökande i ärende 1979-19 och motpart i ärende 2454-19**  
S.K.A.

**Motpart i ärende 1979-19 och sökande i ärende 2454-19**  
Göteborgs Stads bostadsaktiebolag, 556046-8562  
Box 5044  
402 21 Göteborg

Ombud: M.S.  
Störningsjouren i Göteborg AB  
Box 9  
412 51 Göteborg

### **SAKEN**

Överlåtelse av bostad till samboende (ärende 1979-19)  
Förlängning av hyresavtal (ärende 2454-19)

---

### **NÄMNDENS AVGÖRANDE**

1. Hyresnämnden avslår Göteborgs Stads bostadsaktiebolags talan om att hyresavtalet ska upphöra.
  2. K.A. medges rätt att överlåta hyresavtalet till S.F.
  3. Hyresvillkoren ska gälla oförändrade.
- 

Dok.Id 185794

**Postadress**

404 83 Göteborg

**Besöksadress**

Ullevigatan 15

**Telefon**

031-314 03 60

**E-post:** hggrotel5@dom.se

www.hyresnamnden.se

www.arrendenamnden.se

**Telefax**

031-314 03 70

**Expeditionstid**

måndag – fredag

09:00–12:00

13:00–15:00

### YRKANDEN M.M.

K.A. hyr av Göteborgs stads bostadsaktiebolag (bostadsbolaget) en bostadslägenhet om tre rum och kök med adress Kaptensgatan i Göteborg. Hyresförhållandet inleddes den 1 mars 2010.

Bostadsbolaget har sagt upp hyresavtalet till upphörande den 31 juli 2019 och hänskjutit tvisten om förlängning av avtalet till hyresnämnden. Hos nämnden har bostadsbolaget yrkat att hyresavtalet ska förklaras ha upphört att gälla vid nämnda tidpunkt och att K.A. förpliktas att flytta från lägenheten.

K.A. har motsatt sig att hyresavtalet upphör och har begärt tillstånd att få överlåta hyresrätten till sin svägerska, S.F.

Bostadsbolaget bestrider ansökan om överlåtelse på grund av att det inte har varit ett varaktigt sammanboende.

### GUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN

K.A. har i huvudsak anfört följande. S.F. är hennes svägerska och tvillingsyster till hennes make. De har sammanbott sedan september 2014. På grund av att det blev för trångt i lägenheten köpte hon och hennes make ett hus i Kungsbacka. Det var ett nybyggnadsprojekt och huset var klart för inflyttning i maj månad 2017. I samband med att hon, hennes man och deras barn skulle flytta till huset i Kungsbacka ansökte de om att få överlåta hyresrätten till S.F. Bostadsbolaget godkände inte överlåtelsen. S.F. flyttade hem till dem i september 2014 på grund av att hon hade problem i sitt förhållande. Tanken var att hon skulle ändra sin folkbokföring men på grund av missförstånd och språkproblem registrerade hon endast en särskild postadress till prövningslägenheten. Det var först 2016 i samband med att hennes barn skulle skrivas på prövningslägenhetens adress som det uppdagades att hon inte var folkbokförd där. S.F. ändrade då sin folkbokföringsadress. De har levt tillsammans som en storfamilj sedan september 2014. S.F.s barn har växelvis bott hos dem. Kusinerna sov tillsammans i ett

sovrum och S.F. sov i vardagsrummet. I december 2015 försökte S.F. få förhållandet med sin man att fungerade och bodde hos honom till och från. Hon flyttade inte från provningslägenheten utan hade kvar sina tillhörigheter och bodde där i emellanåt.

**Bostadsbolaget** har som grund för att hyresavtalet ska upphöra åberopat att K.A. saknar behov av provningslägenheten eftersom hon har sitt boende ordnat på annat sätt. Det är därför inte oskäligt eller skulle i övrigt strida mot god sed i hyresförhållanden att hyresavtalet upphör. Provningslägenheten ska hyras ut till annan bostadssökande. Bostadsbolaget motsätter sig överlåtelsen eftersom det inte varit fråga om ett varaktigt samboende. Avsikten var inte heller att det skulle vara ett varaktigt samboende. K.A. och hennes familj köpte för två år sedan huset i Kungsbacka som blev klart för inflyttning i maj 2017. Det kan också ifrågasättas om S.F. är att betrakta som närstående.

## SKÄL

Det är ostridigt att K.A. själv inte har något behov av lägenheten. Hon kan ändå ha ett skyddsvärt intresse om hon får tillstånd att överlåta lägenheten till sin svägerska, S.F. Enligt 12 kap. 34 § jordabalken kan en hyresgäst, som inte avser att använda sin bostadslägenhet och som önskar överlåta hyresrätten till en närstående, ansöka om tillstånd vid hyresnämnden. För att överlåtelsen ska medges krävs bl.a. att hyresgästen och den till vilken hyresrätten ska överlåtas dels är närstående, dels varaktigt bott tillsammans under viss tid och dels haft boendegemenskap. Det krävs också att hyresvärden ska kunna låta sig nöja med den till vilken överlåtelse av hyresrätten ska ske.

Hyresnämnden tar först ställning till om K.A.s svägerska är att betrakta som närstående. När det gäller närstående begreppet omfattar det inte endast föräldrar, barn, syskon och närmare släktingar. Dit kan också räknas annan som på grund av föreliggande särskilda omständigheter kan anses stå hyresgästen nära.

K.A. och hennes svägerska S.F. är att betrakta som närstående i den mening som avses i 12 kap 34 § jordabalken.

Det framgår av utredningen att S.F. folkbokförde sig på provningslägenheten först den 28 december 2016. Enligt K.A. flyttade S.F. till provningslägenheten redan i september 2014 och hon registrerade då särskild postadress till provningslägenheten. Den förklaring som K.A. har lämnat till att S.F. inte ändrade sin folkbokföring redan i september 2014 är trovärdig. Det framgår av K.A.s uppgifter att S.F. under en kortare period tidvis försökte återuppta samlevnaden med sin make. Hyresnämnden anser att samboendet med K.A. och hennes familj inte upphörde eftersom S.F. inte avflyttade definitivt från provningslägenheten. Med hänsyn härtill är kravet på varaktig het uppfyllt.

K.A. har berättat att de har levt som en familj och detta arrangemang har inte ifrågasatts av bostadsbolaget. Hyresnämnden finner att det varit ett samboende i den mening som avses i 12 kap. 34 § jordabalken.

Bostadsbolaget har inte framfört någon kritik mot S.F.

Sammanfattningsvis anser hyresnämnden att bostadsbolagets talan om hyresavtalets upphörande ska avslås och K.A.s ansökan om tillstånd att få överlåta hyresrätten bifalles. Någon ändring av hyresvillkoren har inte begärts.

#### **HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 1

Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 9 oktober 2019. Överklagandet ska dock lämnas in till eller skickas till hyresnämnden.

Lise-Lotte Norén Wilkens

I beslutet har deltagit hyresrådet Lise-Lotte Norén Wilkens (ordförande) samt ledamöterna Leif Rasmussen och Carina Forsberg. 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)