



ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Göteborg, beslut 2019-11-20 i ärende nr 5154-19, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. G.H.

2. C.H.

Samma adress

Motpart

Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborghus 20, 757201-7361
Box 31060
400 32 Göteborg

Ombud: Biträdande juristen J.A.Z.
Advokatfirman Glimstedt AB
Box 2259
403 14 Göteborg

SAKEN

Upplåtelse i andra hand

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avslår överklagandet.

2. G.H. och C.H. ska solidariskt ersätta Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborghus 20 för rättegångskostnader i hovrätten med 22 400 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för hovrättens beslut till dess betalning sker.

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

C.H. och G.H. (makarna H) har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborghus 20 (föreningen) har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras och begärt att makarna H ska åläggas att solidariskt ersätta föreningen för dess rättegångskostnader i hovrätten.

PARTERNAS TALAN

Parterna har vidhållit och utvecklat vad de anfört i hyresnämnden. De har därutöver tillagt i huvudsak följande.

Makarna H: Föreningen var redan från början helt införstådd med att det var deras son som skulle bo i lägenheten. Sonen har studerat och haft tillfälliga jobb, vilket gjort att han inte har kunnat få ett eget hyresavtal. Han har sedan tre år tillbaka en fast anställning hos PostNord. Han har dock ingen möjlighet att i närtid få ett hyresavtal.

Föreningen: Makarna H bor sedan 20 år i Huddinge och har inga planer på att bosätta sig i lägenheten. Behovet av att upplåta lägenheten till sonen är således inte endast tillfälligt. Föreningen ifrågasätter i och för sig inte sonens behov av en bostad men detta utgör inte tillräckliga skäl för en andrahandsupplåtelse.

HOVRÄTTENS SKÄL

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

Enligt 7 kap. 10 § bostadsrättslagen (1991:614) får en bostadsrättsinnehavare som huvudregel inte hyra ut sin bostadsrätt i andra hand utan styrelsens samtycke. Bestämmelsen i 7 kap. 11 § bostadsrättslagen innebär ett undantag från denna

huvudregel. Enligt sist nämnda bestämmelse kan hyresnämnden, trots att föreningen har vägrat samtycke, lämna tillstånd till andrahandsupplåtelse. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

Regleringen fick sin nuvarande lydelse den 1 juli 2014 genom att kravet på beaktansvärda skäl togs bort och ändrades till skäl. Syftet med ändringen var att ge ett större utrymme för bostadsrättshavare att upplåta i andra hand och på så sätt bidra till att de bostäder som finns används i större utsträckning (se prop. 2013/14:142 s. 12).

I förarbetena anges att utgångspunkten bör vara att en bostadsrättshavare ska ha stor frihet att upplåta sin lägenhet i andra hand för att under en tid bo någon annanstans, och att en bostadsrättshavares skäl i princip bör kunna godtas så länge de innefattar ett rimligt behov av att behålla lägenheten. Som exempel på sådana skäl anges att bostadsrättshavaren ska studera eller arbeta på annan ort, vistelse utomlands eller på annan ort i landet eller vård av anhörig. Även skäl som snarare hänför sig till andrahandshyresgästen anses i vissa fall vara godtagbara, t.ex. att lägenheten upplåts i andra hand till en närstående för att under en tid bereda honom eller henne en bostad. I förarbetena uttalas vidare att om det redan vid tidpunkten för upplåtelsen står klart att bostadsrättshavaren inte avser att använda lägenheten bör skälen för upplåtelse normalt väga lättare. I vissa sådana situationer kan det dock finnas skäl att ha en mer generös inställning, t.ex. när bostadsrätten är svårsåld på grund av rådande marknadsförutsättningar. Synen på upplåtelse till närstående bör enligt förarbetena också vara generös. (Se prop. 2013/14:142 s. 13 f. och 22.)

Av makarna H.s egna uppgifter framgår att de inte har för avsikt att bo i lägenheten själva och att syftet med förvärvet av den i målet aktuella bostadsrätten var att bereda sonen C.J.O. en bostad. Det får således anses klarlagt att makarna H saknar behov av lägenheten för egen del och att skälen för upplåtelsen snarare är att hänföra till andrahandshyresgästen, dvs. sonen. Sådana skäl kan i enlighet med vad som anförts ovan i vissa fall anses godtagbara, i synnerhet när det rör sig om en närstående till bostadsrättshavaren. Enligt hovrättens mening måste det dock även i

dessa situationer finnas ett rimligt behov för bostadsrättshavaren att behålla lägenheten för att det ska finnas skäl för att bevilja upplåtelsen. Något sådant behov för makarna H har inte framkommit i målet.

Såvitt framgår av utredningen har lägenheten redan varit uthyrd till sonen för att bereda honom bostad under ett års tid. Mot bakgrund av vad som anförts finner hovrätten i likhet med hyresnämnden att makarna H inte har skäl att hyra ut lägenheten under ytterligare ett års tid. Deras överklagande ska därför avslås.

Vid denna utgång ska makarna H förpliktas att solidariskt ersätta föreningens rättegångskostnader i hovrätten. Yrkat belopp är skäligt.

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 GÖTEBORG**

BESLUT
2019-11-20
Meddelat i Göteborg

Ärende nr
5154-19

Rotel 1

FASTIGHET/ADRESS

S 111:1, Stabbegatan N, Göteborg

PARTER

Sökande

1. G.H.

2. C.H.

Motpart

Riksbyggens Brf Göteborgshus nr 20, 757201-7361
Box 31060
400 32 Göteborg

SAKEN

Upplåtelse i andra hand

NÄMNDENS AVGÖRANDE

Hyresnämnden avslår G.H.s och C.H.s ansökan.

Dok.Id 188857

Postadress

404 83 Göteborg

Besöksadress

Ullevigatan 15

Telefon

031-314 03 60

E-post: hggrotell@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.

G.H. och C.H. innehar med bostadsrätt en bostadslägenhet i Riksbyggens Brf Göteborgshus nr 20 hus med adress Stabbegatan N i Göteborg.

G.H. och C.H. har hos hyresnämnden ansökt om tillstånd att under tiden 1 november 2019 till 30 oktober 2020 hyra ut sin bostadslägenhet vid Stabbegatan N i Göteborg till sonen C.J.O.

Föreningen har motsatt sig ansökan.

G och C.H. har anfört

De köpte bostadsrätten enligt överlåtelseavtal den 8 juni 2018 med tillträde den 31 augusti samma år. Det var bristen på lägenheter i Göteborg som gjorde att de köpte en bostadsrätt till sin son. Han hade under flera år varit inneboende eller hyrt bostäder i andra hand. Han har nu en tillsvidareanställning och behovet av en trygg bostad blev viktig för att han skulle kunna orka med arbetet. Bristen på lägenheter kvarstår. De har bosparat i HSB i många år men inte heller möjligheten att få ett hyreskontrakt i HSB Göteborg har lyckats bl.a. med hänsyn till den förtursregel som tillämpas i Göteborg och som innebär att personer som inte fyllt 30 år har förtur. Sonen är 34 år. Deras bedömning är att deras son inte har möjlighet att i närtid få ett eget hyreskontrakt. Bostadsrätten är inte anskaffad i spekulationssyfte utan enbart för att tillgodose sonens behov av bostad. De tjänar inte heller ekonomiskt på att hyra ut lägenheten. De skäl som åberopas anser de har stöd i förarbetena genom att synen på upplåtelser till närstående bör vara generös och att det i regel bör vara möjligt att få tillstånd att upplåta en lägenhet till en närstående.

De har aldrig haft för avsikt att själva bo i bostadsrätten och har inte ändrat sig om detta. Vid köpet av bostadsrätten reglerades i överlåtelseavtalet på inrådan av mäklaren att sonens ägarandel skulle uppgå till tio procent. Föreningen gick emellertid med på

att ägarandelen bestämdes till en procent och ett nytt överlåtelseavtal ingicks. Efter att överlåtelseavtalet ingåtts inträffade ändrade förutsättningar genom att sonen meddelade att han skulle gifta sig med en flicka han känt endast en kort tid. Med hänsyn till detta beslöt de sig för att äga lägenheten till 100 procent. Sonen överlät i gåvobrev sin ägarandel om en procent och ett nytt överlåtelseavtal med ändrad ägarandel i bostadsrätten ingicks. De ansökte därefter hos föreningen om att hyra ut lägenheten i andra hand. Tillstånd beviljades av styrelsen för upplåtelse i andra hand till sonen för tiden 2018-11-01 – 2019-10-31.

De har därefter ansökt om tillstånd till andrahandsuthyrning för ytterligare en ettårsperiod men fått detta nekat av styrelsen i beslut den 2 oktober 2019.

Styrelsen har som skäl för sitt beslut åberopat § 22 första stycket punkt ett och andra stycket i föreningens stadgar:

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Det avsedda ändamålet med en bostadslägenhet i föreningen är permanentbostad för bostadsrättshavaren såvida inte annat särskilt anges i upplåtelseavtalet.

Vidare har föreningen åberopat § 56 i stadgarna:

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte företa en handling eller annan åtgärd som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.

Det var känt för styrelsen när den 2018 lämnade sitt samtycke till andrahandsuthyrning för tiden 2018-11-01 – 2019-10-31 att C och G.H. inte hade för avsikt att bo i lägenheten utan att den var avsedd för sonens boende.

Den generösare tillämpning som avses i bostadsrättslagen efter ändringen 2014 omfattar den aktuella situationen att de köpt en lägenhet till en närstående för att tillgodose dennes behov av bostad. I förarbetena till lagen nämns inte heller att bostadsrätten måste vara ett permanentboende för föräldrarna för att tillstånd till en andrahandsupplåtelse till närstående ska lämnas. På den grunden har föreningen, enligt deras mening, inte haft befogad anledning att vägra samtycke.

Inför nuvarande beslut i styrelsen uppgav företrädare för styrelsen att ett samtycke kunde lämnas om de överlåter 10 procent av ägandet till sonen. Av det skälet tog de upp denna fråga i ansökan om förlängd andrahandsupplåtelse, vilket styrelsen kommenterat i sitt beslut. En komplicerande faktor är att sonen är sambo. Det kan även komma att finnas ekonomiska behov för deras egen del att framledes sälja lägenheten. Den möjligheten försvåras om krav på ägarandel för sonen ställs. Om de själva äger lägenheten kan de besluta rörande hyrestid och försäljning av lägenheten, vilket är en ekonomisk trygghet för dem. De anser således att styrelsen inte haft befogad anledning med hänsyn till de skäl som åberopats att kräva att de överlåter en ägarandel på 10 procent till sonen för att ett samtycke ska ges. Föreningen grundar vidare sitt beslut på att ett samtycke till andrahandsupplåtelsen kan innebära att föreningen måste godkänna medlemmar som köper en lägenhet i föreningen enbart för att hyra ut i andra hand, vilket kan leda till ockerpriser. En ansökan om andrahandsupplåtelse måste prövas i varje enskilt fall. Det föreningen åberopar är därutöver ett antagande. Föreningen är stor med drygt 300 lägenheter och har således många medlemmar. Föreningen har inte åberopat att det för närvarande finns ett stort antal andrahandsupplåtelse som innebär att föreningens intresse av att få till stånd en fungerande styrelse, eller att andra problem med en fungerande förvaltning föreligger. Det skäl som åberopats av dem för tillstånd till andrahandsuthyrning grundar sig på de lagliga förutsättningar som anges i bostadsrättslagen och att de skäl som föreningen framfört ger inte befogad anledning att vägra samtycke.

G och C.H. anser således att det föreligger förutsättningar att lämna tillstånd till en förlängd andrahandsupplåtelse under den tid som angetts.

Bostadsrättsföreningen har anfört

Styrelsen har vägrat ge samtycke till C och G.H.s ansökan om förlängning av andrahandsupplåtelsen av deras bostadsrätt. Deras ansökan diskuterades i samband med styrelsens verksamhetsplaneringsdag den 17 september 2019 och den avslogs då med följande motivering.

Av bostadsrättsföreningens § 22 i stadgarna framgår att Bostadsrättshavaren inte får använda lägenheten för något annat ändamål än som permanentbostad såvida inte annat särskilt anges i upplåtelseavtalet. Det framgår av deras ansökan att de från första början aldrig haft någon avsikt att bo i bostadsrättslägenheten och att den köpts för att deras son ska bo där. De är dock inte villiga att överlåta 10% av bostaden till sonen utan vill behålla bostadsrättslägenheten för att kunna sälja den om det behövs av ekonomiska skäl. Styrelsen kan inte ta någon hänsyn till hur medlemmarnas familjesituation ser ut eller vilka ekonomiska förutsättningar de har.

Vid bedömning har styrelsen särskilt beaktat likhetsprincipen som framgår av § 56 i stadgarna. Där anges att styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen inte får företa en handling eller annan åtgärd som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan en nackdel för föreningen eller annan medlem. Om styrelsen skulle godkänna C och G.H.s ansökan måste styrelsen också godkänna andra medlemmar som enbart vill köpa en bostadslägenhet i föreningen för att kunna hyra ut den i andra hand. Detta kan sannolikt komma att orsaka stora bekymmer i framtiden, då många idag hyr ut i andra hand till ockerpriser för egen vinning.

G och C.H. har redan med bostadsrättsföreningens samtycke haft bostadsrättslägenheten upplåten i andra hand under ett års tid till sonen och skäl saknas för förlängning.

Hyresnämndens bedömning

En bostadsrättshavare som önskar upplåta lägenheten i andra hand ska enligt 7 kap. 11 § bostadsrättslagen få tillstånd till detta om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen. Ett sådant skäl kan vara att bostadsrättshavaren avser att i en framtid flytta till lägenheten. Om det å andra sidan står klart att bostadsrättshavaren inte avser att flytta till lägenheten saknas det i allmänhet skäl för tillstånd.

Av förarbetena framgår att tillstånd trots detta kan komma ifråga under en tid för upplåtelse i andra hand till ett barn.

I det aktuella ärendet är det emellertid fråga om en vuxen son med förvärvsarbete och sambo som ska hyra i andra hand och inte bara under en övergångstid. Dessutom har de redan med bostadsrättsföreningens samtycke haft bostadsrättslägenheten uthyrd till sonen under ett års tid.

Hyresnämnden anser mot den bakgrunden att G.H. och C.H. inte har skäl att hyra ut provningslägenheten i andra hand under ytterligare en ettårsperiod och att ansökan därför ska avslås.

Hyresnämnden tillåter med stöd av 11 kap. 3 § tredje stycket bostadsrättslagen att beslutet får överklagas till Svea hovrätt.

HUR MAN ÖVERKLAGAR (se bilaga 1). Överklaga senast den 11 december 2019.

Leif Dylin

I avgörandet har deltagit hyresrådet Leif Dylin (ordförande) samt ledamöterna Lars Olsson och Christer Gustafsson. 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:

<https://www.domstol.se/hyra-arrende>