



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020105

BESLUT
2020-02-03
Stockholm

Mål nr
ÖH 13260-19

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2019-11-20 i ärende nr 13427-19, se bilaga A

PARTER

Klagande

L.D.,

Ombud: Jur.kand. A.K.

Motpart

Aktiebolaget Familjebostäder, 556035-0067
Box 92100
120 07 Stockholm

Ombud: Jur.kand. A.H.P. Adress hos
bolaget

SAKEN

Lägenhetsbyte

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet.

Dok.Id 1563371

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

YRKANDE I HOVRÄTTEN

L.D. har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden.

HOVRÄTTENS SKÄL

L.D. har vidhållit vad han anförde i hyresnämnden.

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

Hovrättens bedömning

En hyresgäst får enligt 12 kap. 35 § första stycket jordabalken i dess här tillämpliga lydelse överlåta sin hyresrätt för att genom byte få en annan bostad, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. 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 emot bytet. I förarbetena nämns som exempel på beaktansvärda skäl att hyresgästen fått väsentligt ändrade ekonomiska förhållanden till följd av t.ex. sjukdom eller pensionering och därför vill minska sina bostadsutgifter (SOU 1966:14 s. 359).

Det är hyresgästen som har bevisbördan för att det föreligger sådana omständigheter som gör att det finns tillräckliga skäl för bytet. Det ankommer således på L.D. att vid Aktiebolaget Familjebostäders bestridande visa att hans ekonomiska förhållanden efter pensioneringen är väsentligen förändrade på ett sådant sätt att han kan anses ha beaktansvärda skäl för att byta sin lägenhet. L.D. har inte gett in någon utredning till stöd för sina påståenden eller lämnat några närmare upplysningar om hur hans ekonomi har förändrats efter pensioneringen. L.D. har därmed inte visat att hans ekonomiska förhållanden har förändrats på ett sådant sätt att han har beaktansvärda skäl för lägenhetsbytet. Hans överklagande 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.



Nämnden

Hyresrådet Johan Rosén, ordförande
Karin Fahlin och Rinnie Iderborn, övriga ledamöter

Protokollförare

Gruppjuristen Khashayar Kiavash

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Aulan 2, Lilla Bantorget 1, Stockholm

Sökande

L.D.

Närvarade personligen och genom ombud

Ombud: A.K.

Motpart

Aktiebolaget Familjebostäder, 556035-0067
Box 92100
120 07 Stockholm
Närvarande genom ombud

Ombud: A.H.P. Adress hos
bolaget

Övriga närvarande

Vittnet E.D.

Saken

Lägenhetsbyte

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas. L.D. hyr sedan den 1 december 2017 av Aktiebolaget Familjebostäder (hyresvärden) en lägenhet om tre rum och kök, cirka 74 m², på Lilla Bantorget 1 i Stockholm.

A.K.: L.D. yrkar att hyresnämnden ska lämna honom tillstånd att överlåta hyresrätten till hans lägenhet till D..J. i syfte att genom ett flerpartsbyte erhålla N.T. lägenhet på XX 9 i Johanneshov. Bytet ingår i en byteskedja som är tänkt att gå till enligt följande.

- L.D. flyttar till N.T. lägenhet på XX 9 i Johanneshov. N.T. flyttar tillsammans med J.J., som också innehar en lägenhet på XX 9 i Johanneshov, till
- D.J. lägenhet på YY 35 i Stockholm. D.J. flyttar till
- L.D. lägenhet. L.D. dotter, E.D., som bor med sin pappa, flyttar till
- J.J. lägenhet.

A.H.P.: Hyresvärden motsätter sig yrkandet.

A.K.: Grunden för yrkandet är att L.D., som sedan den 1 april 2019 gått i pension och därigenom fått en lägre inkomst, har beaktansvärda skäl då han har behov av lägre hyra. Hyran för hans nuvarande lägenhet uppgår till 12 738 kr per månad och den för byteslägenheten till 5 706 kr per månad. Härutöver skulle en överlåtelse av hyresrätten inte innebära någon påtaglig olägenhet för hyresvärden samtidigt som det inte föreligger några särskilda skäl som talar mot bytet. Dottern, E.D., har bott tillsammans med sin pappa sedan december 2017.

A.H.P. anför i allt väsentligt följande. Grunden för bestridandet är att L.D. inte kan anses ha beaktansvärda skäl för bytet. Eftersom hyresförhållandet ingicks för mindre än två år sedan borde L.D. vid avtalets ingående varit medveten om att den för honom nära förestående pensionen skulle föranleda ändrade ekonomiska förhållanden. Det är även för hyresvärden ovisst vilken inkomst han numera har.

Hyresvärden bestrider även yrkandet på den grunden att bytesupplägget skulle medföra att E.D., som alltså utgör en s.k. kontraktslös bytespart, går före andra i bostadskön. Det kan heller inte vitsordas att hon, även om folkbokföringsuppgifterna utvisar annat, varit boende hos sin pappa sedan december 2017. Det förefaller snarare osannolikt att ett barn skulle flytta hem efter att ha uppnått 30-års åldern. L.D. har dessutom möjlighet att utan dotterns medverkan genom byte få annan lägenhet. Sammantaget anser hyresvärden att bytet huvudsakligen utgör ett försök i att bereda dottern möjlighet till egen lägenhet. Hyresvärden har dock inga invändningar mot D..J. i och för sig.

A.K. uppger att eftersom hyresvärden förnekar att E.D. varit bosatt hos sin pappa sedan december 2017, åberopas förhör under ed med henne. **A.H.P.** uppger att hyresvärden inte har någon erinran mot att ett sådant förhör hålls.

Vittnesförhör hålls med **E.D.**, som dessförinnan erinras om innehållet i 36 kap. 3 § rättegångsbalken, och förklarar sig villig att vittna samt avlägger vittnesed och erinras om sin sanningsplikt och edens vikt. Förhöret tas upp digitalt med ljud och bild. E.D. begär ingen ersättning för sin inställelse.

Parterna bereds tillfälle att slutföra talan.

Sammanträdet, som pågick kl. 14.15–14.50, förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet kommer att meddelas **onsdagen den 20 november 2019 kl. 14.00** genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli.

Vid enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

BESLUT (att meddelas den 20 november 2019 kl. 14.00)

Hyresnämnden avslår ansökan.

Skälen för beslutet*Yrkanden m.m.*

Yrkanden och inställning samt vad parterna anfört till stöd för sina respektive ståndpunkter framgår av protokollet ovan.

Utgångspunkter för hyresnämndens bedömning

Den 1 oktober 2019 trädde nya bestämmelser i kraft såvitt avser lägenhetsbyte i 12 kap. 35 § jordabalken. Av tredje punkten i övergångsbestämmelserna framgår att den äldre lydelsen av bestämmelsen ska tillämpas när ansökan, så som i detta fall, har kommit in till hyresnämnden före ikraftträdandet.

En hyresgäst får enligt 12 kap. 35 § jordabalken, i dess äldre lydelse, överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet för att genom byte få en annan bostad, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. 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 emot bytet. Tillståndet kan förenas med villkor. Det är hyresgästen som, mot hyresvärdens bestridande, ska visa att han eller hon har beaktansvärda skäl för bytet.

I förarbetena till bestämmelsen nämns som exempel på beaktansvärda skäl att en växande familj behöver större utrymmen, att en hyresgäst, vars barn lämnar hemmet, vill skaffa sig en mindre lägenhet, att väsentligt ändrade ekonomiska förhållanden, så som i följd av sjukdom eller pensionering, föranleder hyresgästen att vilja minska sina bostadsutgifter, att hyresgästen har möjlighet att genom byte bereda sig en väsentligt förbättrad boendestandard eller att hyresgästen fått stadigvarande arbete på annan ort. För att ett skäl ska anses vara beaktansvärt krävs att det inträffat en förändring under hyrestiden som är av sådan tyngd att det motiverar ett byte.

L.D. har beaktansvärda skäl för bytet

L.D. har anfört att han sedan den 1 april 2019 gått i pension har därför behov av den lägre hyra som bytet skulle medföra. Hyresvärden, som visserligen inte förnekat

omständigheten om pensionering som sådan, har gjort gällande att L.D. vid hyresavtalets ingående borde ha varit medveten om de ändrade ekonomiska förhållanden som pensioneringen skulle innebära. Även om det framstår som anmärkningsvärt att L.D. valt att inte lämna någon närmare uppgift om hur mycket han uppbär i pension, konstaterar hyresnämnden att en pensionering normalt sett innefattar en lägre månadsinkomst. Förändringen har dessutom uppkommit under hyrestiden. Vid en sammantagen bedömning finner hyresnämnden således att det L.D. anfört beträffande sin pension och det härigenom uppkomna behovet av lägre hyra är av sådan beskaffenhet att det får anses utgöra ett beaktansvärt skäl i sig.

E.D. saknar boendeanknytning

Hyresvärden har ifrågasatt, i de avseenden som framgår av protokollet ovan, huruvida E.D. faktiskt bott tillsammans med L.D.. Enligt hyresnämndens uppfattning är det en förutsättning för att E.D. ska kunna godtas som hyresgäst i den planerade byteskedjan att hon har en boendeanknytning till någon av de lägenheter som ingår i kedjan. Eftersom hyresvärden gjort invändning avseende detta ankommer det på sökanden att visa att det förhåller sig på det sätt som påstås. E.D. har närmare hört kring dessa uppgifter i huvudsak redovisat hur hon, efter att ha blivit av med sitt andrahandskontrakt, flyttade in till sin pappa i december 2017. Hennes uppgifter om deras boende i lägenheten vinner även stöd av den skriftliga utredning som L.D. åberopat i ärendet. Hyresnämnden finner således visat att E.D. sammanbott med L.D. sedan december 2017.

Frågan är emellertid om de kan anses ha bott tillsammans tillräckligt lång tid för att E.D. ska anses ha en boendeanknytning till lägenheten för att hon, i sin tur, som s.k. kontraktslös bytespart genom bytesupplägget ska få möjlighet till ett förstahandskontrakt till egen lägenhet. Frågan är sparsamt diskuterad i doktrin. Någon egentlig vägledning går inte att finna i hyresnämndernas praxis.

Av förarbetena framgår att syftet med införandet av bytesrätten, som innebar ett undantag från det principiella överlåtelseförbudet, var att det föreföll önskvärt att i samband med utformningen av det permanenta besittningsskyddet kunna påkalla

lättnader i hyresgästens möjligheter att i vissa fall kunna överlåta sin hyresrätt. Denna rätt måste dock utövas inom rimliga gränser (se SOU 1966:14, s. 350 och 357).

Hyresnämnden delar hyresvärdens uppfattning att det bytesupplägg som är aktuellt i förevarande fall resulterar i en för E.D., som alltså enbart sammanbott med sin pappa under två år, oskälig fördel såtillvida att det skulle medföra att hon går före andra i bostadskön. E.D. har även under förhör uppgett att hennes syfte med att bosätta sig hos sin pappa bl.a. var att beredas möjlighet att i framtiden genom byte få en egen hyresrätt. Dessa omständigheter kan enligt hyresnämnden, även om de är att hänföra till annan än hyresgästen själv, inte anses vara helt förenliga med motiven med införandet av rätten till byte och de ramar inom vilken detta ska utövas. Hyresnämnden kommer alltså fram till att E.D. mot bakgrund av tiden för, men även syftet med, sammanboendet saknar boendeanknytning.

Sammanfattande bedömning

Hyresnämnden finner vid en sammanvägd bedömning att sammanboendet inte haft den typ av varaktighet som, enligt nämnden, krävs för att kravet på boendeanknytning för E.D. ska anses vara uppfyllt. L.D. ansökan om lägenhetsbyte ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga](#)

Hyresnämnden tillåter att beslutet överklagas. Överklagande, ställt till Svea hovrätt, inges till hyresnämnden senast den 11 december 2019.

Khashayar Kiavash

Protokoll justerat 2019-11-18/

Skiljaktig mening, se nästa sida.

SKILJAKTIG MENING

Hyresrådet Johan Rosén är av skiljaktig mening och anför följande.

Jag anser att L.D. begäran om tillstånd till att överlåta hyresrätten till sin lägenhet till D..J. för att på så sätt få en ny bostad ska bifallas. Skälen för det är följande.

Lika med majoriteten anser jag att L.D. har beaktansvärda skäl för sin begäran. Jag kan vidare konstatera att hyresvärden har godtagit D..J. som hyresgäst i och för sig och att det inte kommit fram några andra omständigheter som innebär att det aktuella bytet skulle innebära någon påtaglig olägenhet för hyresvärden i det här ärendet. Enligt min uppfattning har det inte heller kommit fram några andra särskilda skäl som talar emot bytet. Det innebär att de rekvisit som krävs för att hyresnämnden ska lämna tillstånd till det begärda bytet är uppfyllda och att L.D. begäran därför ska bifallas.

Det finns i sammanhanget anledning att påpeka att det av förhöret med E.D. framgår att hon flyttade till L.D. när denne bodde i en tidigare lägenhet och att hon har bott tillsammans med honom under hela hyrestiden i den nu aktuella provningslägenheten, dvs. under drygt två års tid. Till det kommer att jag, i ett fall som detta, inte kan se någon anledning till att genom rättspraxis införa ett krav på varaktigt sammanboende och dessutom sätta upp en tidsgräns om tre år för att så ska anses vara fallet på sätt som krävs när någon vill överlåta hyresrätten till en närstående enligt 12 kap. 34 § jordabalken.