



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 02  
Rotel 020113

**BESLUT**  
2020-11-17  
Stockholm

Mål nr  
ÖH 4455-20

Sid 1 (4)

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Malmö, beslut 2020-04-03 i ärende nr 3240-19, se bilaga A

### PARTER

#### Klagande

E.E.

Ombud: L.N.  
Hyresgästföreningen  
Region Norra Skåne  
Box 2139  
250 02 Helsingborg

#### Motpart

L.-E. L.

Ombud: Jur.kand. A.A.  
Advokatfirman Proforma AB  
Kyrkogatan 17  
222 22 Lund

### SAKEN

Förlängning av hyresavtal

---

### HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet.

---

Dok.Id 1635778

---

<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

E.E. har yrkat att hovrätten ska undanröja hyresnämndens beslut och återförvisa målet till nämnden för fortsatt behandling.

L.-E. L. har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras.

## PARTERNAS TALAN

Parterna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden och därutöver tillagt bl.a. följande.

*E.E.* har som grund för sin talan huvudsakligen anført följande. Av 1 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad framgår att om fler än en lägenhet upplåts, gäller lagen endast den första upplåtelsen. Hyresvärden i målet tecknade den 17 respektive den 23 september 2016 två hyresavtal med två olika hyresgäster. Hon skrev sitt hyresavtal först och fick tillträde till hyresobjektet i början av 2017. Det andra hyresavtalet undertecknades den 23 september 2016, men med inflyttningsdag den 1 oktober 2016. När hon flyttade in i hyresobjektet fanns det därför redan en hyresgäst boende på fastigheten. Det civilrättsliga begreppet upplåtelse bör anses innebära en rätt för den till vilken en nyttjanderätt upplåtits att, inom ramen för upplåtelsen, förfoga och disponera över den upplåtna nyttjanderätten (i detta fall hyresrätten). Upplåtelsen borde därmed inte anses börja förrän hyresgästen får möjlighet att disponera över det förhyrda objektet, eftersom de rättigheter och skyldigheter som karaktäristiskt förknippas med en upplåtelse dessförinnan inte har överförts från hyresvärden till hyresgästen. Den första upplåtelsen bör därvid anses ha skett när den första hyresgästen fick tillträde till sitt hyresobjekt, inte när det första kontraktet undertecknades. Hon har därmed inte hyrt sin bostad enligt bestämmelserna i privatuthyrningslagen utan ärendet bör prövas av hyresnämnden enligt reglerna i 12 kap. jordabalken.

*L.-E.L.* har som grund för sitt bestridande huvudsakligen anført följande. Han har som privatperson ostridigt upplåtit en del av sitt eget hus till klaganden.

Upplåtelsen har skett efter den 1 februari 2013 och är den första upplåtelse som han gjort av totalt två upplåtelser. Hyresavtalet med klaganden ingicks före det andra avtalet. Upplåtelsen har skett genom själva avtalet. Vid vilken tidpunkt det faktiska tillträdet skett är egalt.

### HOVRÄTTENS SKÄL

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

Uppgifterna om tidpunkten då respektive hyresavtal ingicks och tidpunkten för respektive hyresgästs tillträde är ostridiga.

Av 12 kap. 1 § första stycket jordabalken framgår att kapitlet avser avtal, genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. I 1 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad anges att lagen gäller hyresavtal som avses i 12 kap. 1 § jordabalken, genom vilket någon utanför näringsverksamhet upplåter en bostads-lägenhet för annat än fritidsändamål. Vidare anges att om fler än en lägenhet upplåts, gäller lagen endast den första upplåtelsen. Lagen trädde i kraft den 1 februari 2013. I fråga om avtal som ingåtts före ikraftträdandet gäller 12 kap. jordabalken.

Av lagtexten framgår att det är fråga om avtal varigenom en nyttjanderätt upplåts. Avtalet är ett upplåtelseavtal. Enligt hovrätten måste redan ordalydelsen anses visa att upplåtelsen sker genom själva avtalet. Tidpunkten då hyrestiden börjar löpa och tidpunkten för tillträdet har betydelse i vissa sammanhang, men vid dessa tidpunkter har alltså upplåtelsen redan skett genom det ingångna avtalet.

Också andra nyttjanderättsliga bestämmelser utgår från att upplåtelsen sker genom avtalet. Vid ändring av en lag anges ofta i övergångsbestämmelserna att den nya lagen inte gäller avtal som ingåtts, eller nyttjanderätt som upplåtits, före ikraftträdandet. Som framgått ovan är även lagen om uthyrning av egen bostad konstruerad på detta sätt. Vid konkurrens mellan skilda nyttjanderätter gäller vidare som huvudprincip att de

sinsemellan har företräde efter den tidsföljd i vilken de upplåtits (se 7 kap. 22 och 23 §§ jordabalken). Även här är synsättet att upplåtelsen skett genom avtalet.

Det anförda leder hovrätten till bedömningen att L.-E.L. upplåtelse till E.E. är den första av de två upplåtelseerna. Som hyresnämnden funnit gäller då lagen om uthyrning av egen bostad för hennes hyresavtal. Överklagandet ska alltså avslås.

---

Hovrättens beslut får enligt 10 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Kenneth Nordlander och Lina Forzelius samt f.d. hovrättsrådet Måns Edling, referent.



HYRES- OCH ARRENDE-  
NÄMNDEN I MALMÖ

**PROTOKOLL  
MED BESLUT**  
2020-04-03

Aktbilaga 38  
Ärende nr  
3240-19

Rotel 3

### Nämnden

Hyresrådet Ylva Lönnaeus (ordförande)  
Mats Andersson och Karin Nilsson

### Protokollförare

Ordföranden

### Plats för handläggningen

Nämndens kansli

### Fastighet/Adress

### PARTER

#### Sökande

L.-E.L.

#### Motpart

E.E.

Ombud: T.G.  
Hyresgästföreningen Norra Skåne  
Box 2139  
250 02 Helsingborg

#### Saken

Förlängning av hyresavtal

---

Dok.Id 97796

---

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 4287 203 14 Malmö	Hovrättstorget 1	040-35 34 00 <b>E-post:</b> hyresnamndenimalmo@dom.se www.hyresnamnden.se Om Behandling av personuppgifter: <a href="https://www.domstol.se/hyres--och-arrendenamnden-i-malmo/">https://www.domstol.se/hyres--och-arrendenamnden-i-malmo/</a>	-	måndag – fredag 08:00–16:00

Efter genomgång av handlingarna i ärendet meddelar hyresnämnden följande

## **BESLUT**

Hyresnämnden avvisar L.-E.L.:s ansökan om att hyresavtalet med E.E. ska förklaras ha upphört.

Hyresnämnden avslår E.E.:s yrkande om ersättning för kostnader.

Hyresnämnden avslår L.-E.L.:s yrkande om ersättning för kostnader.

---

*Skäl för beslutet*

### Avvisning

Vid genomgång av de handlingar som kommit in i ärendet har frågan uppstått om hyresavtalet eventuellt lyder under reglerna i lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad. Om så är fallet har hyresgästen inget besittningsskydd och då kan inte uppsägningen prövas inom ramen för en förlängningstvist vid hyresnämnden. Denna fråga ska prövas självmant av hyresnämnden.

Lagen om uthyrning av egen bostad gäller hyresavtal som avses i 12 kap. 1 § jordabalken genom vilket någon utanför näringsverksamhet upplåter en bostadslägenhet för annat än fritidsändamål. Om fler än en lägenhet upplåts, gäller lagen endast den första upplåtelsen.

L.-E.L. äger ett tvåfamiljshus i S.T.. E. E. hyr en av lägenheterna.

Även den andra lägenheten har tidigare varit uthyrd till en annan hyresgäst. L.-E.L. har uppgett att han byggde huset själv och att han och hans fru skulle bo i det samt att han, efter att han och hans fru skildes, har bott i den andra lägenheten. E.E. har anfört att L.-E.L. inte bor i huset i S.T. i sådan omfattning att lägenheten där kan anses som hans permanenta bostad, att han fortfarande är folkbokförd i L.H. på samma adress som hans före detta fru och att han inte har ett eget behov av lägenheten. Såvitt framgått äger L.-E.L. inte ytterligare fastigheter. Varken det som anförts eller vad som i övrigt framkommit medför att L.-E.L. kan anses bedriva uthyrning av bostadslägenheter i sådan omfattning att uthyrningen ingår i näringsverksamhet.

I 12 kap. 1 § jordabalken sägs att kapitlet avser avtal genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. L.-E.L. har gett in hyresavtalen med E.E. och den andra hyresgästen. Av dem framgår att det första avtalet skrevs med E.E.. Den första upplåtelsen gjordes således genom avtalet med henne.

Detta innebär att det är privatuthyrningslagen som gäller för hyresavtalet mellan L.-E.L. och E.E.. Enligt bestämmelserna i den lagen saknar hyresgästen, i detta fall E.E., besittningsskydd. Eftersom hyreslagens regler om förlängning av hyresavtal inte är tillämpliga saknar hyresnämnden behörighet att pröva L.-E.L.:s ansökan. Ansökan ska därför avvisas.

Ersättning

---

E.E. har yrkat att L.-E.L. ska ersätta henne för kostnader med 4 000 kr. Som grund för yrkandet har hon angett att L.-E.L. inte har iakttagit föreläggande som rätten meddelat och genom vårdslöshet eller försummelse vållat kostnad för henne. Som rättslig grund har hon åberopat lagen (1973:188) om arrende- och hyresnämnder 19 c §.

Hon har bl.a. anfört: L.-E.L. fört sin talan på ett vårdslöst sätt. Han har inte inom utsatt tid följt hyresnämndens föreläggande att ge in bevisuppgift utan att meddela hyresnämnden om skälet. När bevisuppgiften kom in återropades bevisning uteslutande för att styrka en omständighet som hyresvärden tidigare sagt sig inte göra gällande, dvs. tillämpligheten av privatuthyrningslagen. Det har föranlett hennes ombud att ta flera kontakter med hyresnämnden för att få besked om bevisningen getts in. Det har också föranlett flera telefonsamtal mellan henne och hennes ombud dels om processläget och betydelsen av förseningen, dels om innebörden av privatuthyrningslagens tillämplighet. Detta har lett till kostnad genom tidsutdräkt som inte hade behövts om föreläggandet om bevisuppgift hade följts. Tidsutdräkten har uppgått till två timmars arbete. Ombudet debiterar 2 000 kr och yrkandet om ersättning för kostnader är därför 4 000 kr.

L.-E.L. har yrkat att E.E. ska ersätta honom för kostnader med 13.000 kr.

Han har anfört: E.E. har hyrt lägenheten som den första som skrev kontrakt. De har vid upprepade tillfällen diskuterat vad det innebär och att om hon hyr under privatuthyrningslagen så har hon inget besittningsskydd. De har även diskuterat vad som gäller enligt hyreslagen 12 kap. 46 § p 6. Han och E.E. bor två och en halv meter ifrån varandra och hon vet mycket väl att han dagligen uppehållit sig på adressen i två års tid. Trots att hon är medveten om vad som gäller har hon struntat i lagar och regler vilket har kostat honom 13.000 kr. Hon har själv orsakat situationen och han yrkar därför ersättning med 13.000 kr för de utgifter han har haft.

I hyresnämnden står vardera parten för sina egna rättegångskostnader. Bestämmelsen i rättegångsbalken 18 kap. 6 § innebär att en part som genom att utebli eller inte iaktta ett föreläggande eller genom ett påstående eller invändning som han eller hon bort inse saknar fog, eller annars genom vårdslöshet eller försummelse föranlett uppskov i målet eller vållat kostnad för motparten, är skyldig att ersätta sådan kostnad. Genom en



ändring i lagen om arrende- och hyresnämnder, 19 c §, den 1 oktober 2019 blev bestämmelsen tillämplig i hyresnämnden. Hyresnämndens process ska vara enkel och utgångspunkten är att parterna i stor utsträckning ska klara av att föra sin talan utan ombud. I förarbetena anges att möjligheten att använda bestämmelsen om ersättningsskyldighet sannolikt kommer att tillämpas i mycket begränsad utsträckning och riskerar inte att leda till att parterna i större utsträckning än nu behöver anlita ombud. I rättegångsbalken finns i 18 kap. 7 § även en bestämmelse som innebär att ett ombud som varit vårdslöst kan bli ersättningsskyldigt jämte parten. Den bestämmelsen gjordes dock inte tillämplig i hyresnämnden.

Vad gäller E.E.:s yrkande framgår vid en genomgång av handläggningen att nämnden höll ett förberedande sammanträde den 26 november 2019. Vid sammanträdet var L.-E.L. och det ombud som han anlitat, advokaten L.A., närvarande. L.A. har i yttrande till nämnden tidigare under hösten bedömt att privatuthyrningslagen inte är tillämplig. Vid sammanträdet uppgav L.-E.L. själv (inte hans ombud) att E.E. var den första som frågade om hon fick hyra en lägenhet och att han avtalade med henne precis innan huset var klart samt att den andra hyresgästen dock flyttade in före E.E.. De båda hyresavtalen nämndes men fanns inte tillgängliga vid sammanträdet.

Efter att E.E. avvisat ett förlikningsförslag förelades parterna att ge in bevisuppgift senast den 19 december 2019. L.A. begärde och beviljades anstånd till den 8 januari 2020 vilket E.E. underrättades om. Trots påminnelser gav L.Andén. nståndet för att ge in bevisuppgift löpt ut, den 30 januari, återkallade L.-E.L. fullmakten för L.A.. Skriftlig återkallelse kom in till nämnden den 9 februari 2020 jämte bevisuppgift och de båda hyresavtalen. Vid den tidpunkten hade nämnden inte kallat till det sammanträde som planerades senare för att avgöra ärendet. Den försenade bevisuppgiften har således inte orsakat något uppskov i ärendet. Genom att återkalla fullmakten för L.A. har L.-E.L. också agerat för att begränsa den skada som eventuellt hade kunnat uppstå. Han har enligt nämndens

mening inte förfarit vårdslöst eller försumligt i processen. Nämnden tar därmed inte ställning till de åtgärder ombudet begärt ersättning för. E.E.:s yrkande om ersättning ska således avslås.

Vad gäller L.-E.L.:s krav mot E.E. kan det inte anses klarlagt att hon gjort en invändning som hon bort inse saknar fog eller annars varit vårdslös. Även hans yrkande ska därför avslås.

Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt **senast den 24 april 2020.**

Hur man överklagar, se bilaga.

---

Ylva Lönnaeus



## 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>