



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020113

BESLUT
2020-10-16
Stockholm

Mål nr
ÖH 7792-20

Sid 1 (4)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2020-06-11, i ärende nr 4094-20, se bilaga A

PARTER

Klagande

A.O.S.

Motpart

Aktiebolaget Botkyrkabyggen, 556064-6191

Box 1

147 21 Tumba

Ombud: Jur.kand. E.B.

Advokatfirman Steinmann AB

Box 5220

102 45 Stockholm

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet och uppskovsyrkandet. A.O.S. är därmed skyldig att flytta genast.

Dok.Id 1617597

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 00

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

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

YRKANDE I HOVRÄTTEN

A.O.S. har yrkat att hovrätten ska avslå Aktiebolaget Botkyrkabyggens (hyresvärden) talan i hyresnämnden. För det fall hovrätten inte bifaller detta yrkande har hon begärt ett så långt uppskov med att flytta som möjligt.

Hyresvärden, som har fått yttra sig över uppskovsyrkandet, har inte medgett något uppskov.

PARTS TALAN

A.O.S., som inte yttrade sig i hyresnämnden, har anfört bl.a. följande. Hon är ensamstående mamma till fyra barn i åldrarna 4 till 15 år. Det är viktigt för deras trygghet och utveckling att de får behålla sin lägenhet och bevara anknytningen till sitt område. Barnperspektivet bör beaktas. Hon förnekar inte att hon på grund av ekonomiska problem har svårt att klara av sina hyresbetalningar. Hon har begärt stöd av socialtjänsten utan att få någon hjälp. Hon har även begärt betalningsförmedling därifrån och har dessutom ansökt om god man, men någon sådan har ännu inte utsetts. Hon avser att göra sitt bästa för att från juli månad betala sin hyra samt med stöd av socialtjänsten göra upp en avbetalningsplan. Hyran för juni månad är numera betald.

HOVRÄTTENS SKÄL

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

Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas (12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken).

Av utredningen framgår bl.a. följande. I november 2017 kom parterna överens om ett s.k. korttidsavtal på grund av A.O.S.s betalningsförsummelser. A.O.S. har därefter fortsatt att missköta sina hyresbetalningar och vid tidpunkten för

hyresnämndens sammanträde den 11 juni 2020 uppgick hyresskulden till över 54 000 kr. A.O.S. har endast gjort gällande att en mindre del av den skulden nu har betalats.

Att betala hyran i tid är en av hyresgästens viktigaste förpliktelser. Genom betalningsförsummelserna har A.O.S. åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst i så hög grad att hyresavtalet som utgångspunkt bör upphöra.

Vid prövningen av frågan om hyresavtalet skäligen inte bör förlängas ska dock hänsyn även tas till vad A.O.S. har anfört om hur hennes barn skulle drabbas om hon förlorade sin bostad. Relevanta bestämmelser i den Europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna (Europakonventionen) och Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter (Barnkonventionen) ska därvid beaktas.

Den som inte äger utan hyr sin bostad saknar det starka skydd som äganderätten till en bostad ger. En hyresgäst kan därför bli tvungen att flytta när hyresavtalet löper ut eller hyresrätten förverkas utan att detta står i strid med artikel 8 i Europakonventionen om den enskildes rätt till respekt för sitt hem (se Danelius, Mänskliga rättigheter i europeisk praxis, JUNO, version 5, s. 427). Enligt artikel 3 i Barnkonventionen ska barnets bästa alltid komma i första hand vid åtgärder som rör barn. Konventionen medger dock att en intresseavvägning görs vid sådana åtgärder (se NJA 2013 s. 1241). I fall då en hyresgäst gjort sig skyldig till ett allvarligt åsidosättande av sina förpliktelser som hyresgäst, har i praxis hänsynen till barnets bästa inte getts en avgörande betydelse vid intresseavvägningen (se bl.a. RH 2014:45 samt Svea hovrätts beslut den 7 december 2015 i mål nr ÖH 4843-15 och den 7 november 2017 i mål nr ÖH 7147-17). Det förhållandet att Barnkonventionen sedan den 1 januari 2020 gäller som lag i Sverige ger enligt hovrätten inte anledning att frångå denna praxis (se Svea hovrätts beslut den 3 juli 2020 i mål nr ÖH 4779-20).

Enligt hovrätten är de betalningsförsummelser som A.O.S. har gjort sig skyldig till så allvarliga att det även med beaktande av hennes rätt till respekt för sitt hem samt barnens bästa finns tillräckligt starka skäl för att hyresavtalet ska upphöra. Hovrätten

bedömer alltså att hyresavtalets upphörande står i rimlig proportion till det åsidosättande som A.O.S. gjort sig skyldig till.

Sammantaget innebär hovrättens bedömningar att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas. Överklagandet ska därför avslås.

Även vid bedömningen av uppskovsfrågan ska barnens bästa beaktas. I det aktuella fallet finns en omfattande hyresskuld och risken för att skulden ökar under uppskovstiden framstår som betydande. Mot denna bakgrund ska uppskovsyrkandet, också med beaktande av barnens bästa, avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Christina Jacobsson, Kenneth Nordlander samt Lina Forzelius, referent.



**HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I STOCKHOLM**

PROTOKOLL

2020-06-11

BESLUT

Samma dag

Aktbilaga 14

Ärende nr	Rotel 2
4094-20	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Johan Rosén, ordförande

Övriga ledamöter Karin Fahlin och Pehr A Waern

Protokollförare

Marika Bok

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

F 1, A 10, Norsborg

Sökande

AB Botkyrkabyggen, 556064-6191

Box 1

147 21 Tumba

Närvarande genom ombud

Ombud: Biträdande juristen E.B.

Advokatfirman Steinmann AB

Box 5220

102 45 Stockholm

Närvarande

Motpart

A.O.S.

Ej närvarande

Saken

Förlängning av hyresavtal

Vid pårop av ärendet inställer sig inte A.O.S. Det antecknas att A.O.S. har delgetts kallelse till dagens sammanträde och handlingarna i ärendet. Av kallelsen framgår att ärendet kan komma att avgöras även om hon inte

Dok.Id 391027

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

kommer till sammanträdet. Något hinder att avgöra ärendet i A.O.S.s utelämnande föreligger inte.

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas. A.O.S. hyr en lägenhet om fyra rum och kök, ca 92 kvm, på A 10 i Norsborg samt tillhörande förråd. Hyresvärden har sagt upp hyresavtalet till den 29 februari 2020 samt begärt att A.O.S. ska åläggas att flytta från lägenheten.

E.B.: Hyresvärden begär att hyresavtalet inte ska förlängas efter den 29 februari 2020 samt att hyresnämnden ska ålägga A.O.S. att avflytta från lägenheten vid den tidpunkt lägenheten ska lämnas. Som grund för att hyresavtalet ska upphöra anges att A.O.S. genom att ha underlåtit att betala hyran samt vid upprepade tillfällen betala hyran försent åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas. 12 kap. 46 § första stycket p. 2 jordabalken åberopas. Upplysningsvis kan tilläggas att hyresskulden har ökat. Hyran för april, maj och juni 2020 är obetalda. Hyresskulden uppgår idag till 54 557 kronor. I övrigt hänvisas till i ärendet ingivna handlingar.

E.B. bereds tillfälle att slutföra sin talan.

Efter enskild överläggning avkunnar hyresnämnden inför part följande

BESLUT

1. Hyresvärdens begäran om att hyresavtalet ska upphöra bifalls. Det innebär att hyresavtalet upphörde den 29 februari 2020.
2. A.O.S. åläggs, med stöd av 13 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder, att avflytta från lägenheten senast när detta beslut får laga kraft.

3. För den tid som A.O.S. har rätt att bo kvar i lägenheten ska villkoren i hyresavtalet gälla oförändrade i tillämpliga delar.

Skäl för beslutet

Om en hyresvärd säger upp hyresavtalet har hyresgästen rätt till förlängning, utom när hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas (12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken). Ett sådant åsidosättande kan vara att inte i tid eller inte alls betala hyran. Av handlingarna i ärendet framgår att A.O.S. vid ett stort antal tillfällen, även efter uppsägningen, betalt hyran för sent eller inte alls och att hon vid nämndens sammanträde har hyresskulder som uppgår till betydande belopp. Hon har därigenom åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas. Hyresvärdens begäran om att hyresavtalet ska upphöra och att A.O.S. ska åläggas att avflytta från lägenheten ska därför bifallas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1.

Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 2 juli 2020.

Marika Bok

Sammanträdet pågick kl. 13:05 – 13:10

Protokollet uppvisat 2020-06-11/



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>