



## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Umeå, beslut 2020-06-25 i ärende nr 492-20, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

HSB Bostadsrättsföreningen Borrbäraren i Kiruna, 797300-0289  
Adress hos ombudet

Ombud: Fastighetsjuristen V.N. HSB

### Motpart

U.J.,

## SAKEN

Tillstånd till upplåtelse i andra hand av bostadsrättslägenhet

---

## HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Med ändring av hyresnämndens beslut avslår hovrätten U.J. ansökan om tillstånd till upplåtelse i andra hand.
  2. U.J. ska ersätta HSB Bostadsrättsföreningen Borrbäraren i Kiruna för dess rättegångskostnad i hovrätten med 21 000 kr, allt avseende ombudsarvode, och betala ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för hovrättens beslut.
-

## YRKANDEN I HOVRÄTTEN

HSB Bostadsrättsföreningen Borrbäraren i Kiruna (föreningen) har yrkat att hovrätten ska avslå U.J. talan i hyresnämnden och begärt ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten.

U.J. har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras och bestritt föreningens yrkande om ersättning för rättegångskostnader.

## PARTERNAS TALAN

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

*Föreningen:* Det har varit allmänt känt sedan år 2004 att stora delar av Kiruna centrum ska flytta inom en snar framtid. En bostadsrättsförening i närheten av föreningen fick redan år 2016 klart för sig när bostadsrätterna i den föreningen skulle lösas in av LKAB, och processen genomfördes år 2017. När U.J. förvärvade sin bostadsrätt i mars 2016 måste han alltså ha känt till LKAB:s planer för att köpa upp området, och förvärvet var därför spekulativt. U.J. har tidigare ansökt om tillstånd till andrahandsupplåtelse och då uppgett att han avser att flytta tillbaka till lägenheten inom ett par år. Planerna har dock inte blivit mer konkreta under de tre år som gått sedan han lämnade Kiruna. Tvärtom har U.J. anknytning till Stockholm, där han bott under denna tid, ökat. Han sitter i styrelsen i den bostadsrättsförening där han bor och det förhållandet att U.J. arbetsgivare Stockholm Vatten investerar i en utbildning för honom talar för att avsikten är att han ska fortsätta sin tjänst där. U.J. har uppgett att han, efter att han genomgått utbildningen, kommer att vara attraktiv för arbeten i hela Sverige. Han har dock inte påstått att han kommer att bosätta sig i Kiruna när utbildningen är klar. U.J. har även en bror som bor i Stockholm och har således familjeanknytning dit. Det finns enligt föreningen inga omständigheter som talar för att U.J. kommer att återvända till Kiruna och bosätta sig i lägenheten, utan det är endast för att han vill göra en bra ekonomisk affär när LKAB löser in lägenheten som han behåller den. U.J. innehar alltså lägenheten av spekulativa skäl.

I föreningen finns 84 lägenheter, varav tre för närvarande är upplåtna i andra hand. Föreningen drabbas menligt av att lägenheter är upplåtna i andra hand eftersom föreningen behöver medlemmar som engagerar sig. Det finns inte några skäl att tillämpa reglerna om tillstånd till andrahandsupplåtelse mer generöst på grund av den pågående stadsomvandlingen i Kiruna.

*U.J.:* Han har inte köpt lägenheten i spekulativt syfte. Han köpte den i mars 2016 och tidplanen för köp kom enligt LKAB först den 10 maj 2017. Han har varit anställd på Stockholm Vatten sedan den 25 juli 2019. När han arbetat där i ytterligare ett år kommer han att erbjudas en utbildning inom avloppsteknik. Denna kommer att göra honom attraktiv för arbete på reningsverk i hela Sverige. Utbildningen är en diplomerad kurs på 2–3 veckor. Han sitter i styrelsen för den bostadsrättsförening där han bor i Stockholm, eftersom han gillar att engagera sig. Det stämmer att hans bror bor i Stockholm. Han har också en syster i Göteborg. Hans föräldrar och äldsta bror med familj bor dock i Kiruna kommun. Hans flickvän sedan år 2017 kommer också från Kiruna och har hela sin familj där. Deras familjeband till Kiruna är därför mycket starkare än till Stockholm. Eftersom de har planer på att återvända till Kiruna vill de inte ge upp ett framtida förstahandskontrakt efter att lägenheten blivit uppköpt av LKAB. Att LKAB kan komma att köpa lägenheten är något han självklart har i beaktande, men det var inte skälet till att han köpte bostadsrätten. Vid bedömningen av tillståndsfrågan bör den bostadsbrist som råder i Kiruna på grund av stadsomvandlingen beaktas.

## **HOVRÄTTENS SKÄL**

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Utredningen är i huvudsak densamma som i hyresnämnden. Viss ny skriftlig bevisning har åberopats.

### *Hyresnämndens sammansättning*

Hyresnämnderna kan bestå av ordförande ensam vid prövning av en fråga som inte avgörs genom skiljedom, om det är tillräckligt med hänsyn till vad ärendet gäller (se

5 § tredje stycket och 2 § andra stycket 5 lagen om lagen [1973:188] om arrendenämnder och hyresnämnder).

Ärendet i hyresnämnden avgjordes av ordföranden ensam. Med hänsyn till de överväganden som aktualiserades i det aktuella fallet anser hovrätten att det var tillräckligt att ärendet avgjordes på det sättet.

*Tillstånd till upplåtelse i andra hand*

#### Rättsliga utgångspunkter

Enligt 7 kap. 10 § bostadsrättslagen (1991:614) får en bostadsrättshavare som huvudregel inte hyra ut sin lägenhet i andra hand utan styrelsens samtycke. Om styrelsen vägrar att ge sitt samtycke till andrahandsupplåtelse får dock bostadsrättshavaren upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. 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. (Se 7 kap. 11 § bostadsrättslagen.)

Bestämmelsen i 7 kap. 11 §§ bostadsrättslagen fick sin nuvarande lydelse den 1 juli 2014. Efter ändringen krävs inte längre att bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen utan endast att han eller hon har skäl för den. 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. 1 och 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. Enligt förarbetena bör skälet för upplåtelsen som utgångspunkt anses väga lättare ju längre tiden går. Det anges vidare att när bostadsrättshavaren bor någon annanstans är det efter några års tid ofta inte längre ett

tillräckligt skäl för att lägenheten upplåts i andra hand. Hänsyn måste dock tas till omständigheterna i det enskilda fallet. Är det t.ex. fråga om studier på annan ort kan en längre tid komma i fråga så att studierna kan avslutas, om bostadsrättshavaren avser att återvända till lägenheten. Ett annat exempel på när en förlängd upplåtelse kan tillåtas är om barn i hushållet har något år kvar på en skola på annan ort. I förarbetena uttalas också att rent spekulativa förvärv eller innehav av bostadsrättslägenheter inte bör gynnas av reglerna om upplåtelse av lägenheter i andra hand. Enbart en vilja att tillgodogöra sig en hyra för lägenheten bör därför inte kunna motivera en upplåtelse. (Se a. prop. s. 13 f. och 21 f.)

Av den redogörelse som lämnats ovan framgår att lagstiftaren år 2014 sänkte kraven på vilka skäl som kan godtas för att bevilja en ansökan om tillstånd till andrahandsupplåtelse. Enligt hovrätten finns det dock inte något stöd för att lagstiftaren generellt velat öka möjligheterna för bostadsrättshavare att hyra ut sina lägenheter under längre perioder än tidigare.

#### Hovrättens bedömning

U.J. har ansökt om tillstånd att upplåta sin lägenhet i andra hand på grund av att han arbetar i Stockholm. Skälen för fortsatt andrahandsupplåtelse är alltså, som hyresnämnden angett, i sig godtagbara.

Skälen för en upplåtelse i andra hand väger dock, som framgått, normalt lättare ju längre tiden går och kan enligt förarbetena ofta anses ha upphört efter några år om bostadsrättshavaren bor någon annanstans. För att en bostadsrättshavare, mot bostadsrättsföreningens vilja, ska få hyra ut lägenheten därefter måste han eller hon alltså presentera sådana skäl för upplåtelsen att det finns anledning att tillåta en förlängd upplåtelse.

Av utredningen framgår att U.J. bor och arbetar i Stockholm sedan tre år tillbaka. U.J. har uppgett att han sedan den 25 juli 2019 har sin anställning hos Stockholm Vatten och att han om ett år kommer att få genomgå en 2–3 veckor lång utbildning, som kommer att göra honom attraktiv för arbete på reningsverk i hela Sverige. U.J. har dock inte gjort gällande att han kommer att flytta tillbaka till Kiruna så snart

han genomfört utbildningen utan endast uppgett att han och hans sambo har planer på att flytta tillbaka till staden inom några år. Även om utredningen inte ger stöd för att U.J. förvärv av bostadsrätten skulle vara spekulativt talar hans egna uppgifter och utredningen i övrigt för att en starkt bidragande orsak till att han vill behålla lägenheten är att LKAB inom några år kommer att lösa in den. Att tillgodogöra sig hyra i avvaktan på att göra en god affär är som framgått ovan inte ett skäl som motiverar tillstånd till andrahandsupplåtelse. Inte heller kan vad U.J. anfört om att han vill bidra till att minska bostadsbristen i Kiruna tillmätas någon särskild betydelse.

U.J. har redan haft sin lägenhet upplåten i andra hand under tre år. De skäl som han presenterat för att få fortsätta uthyrningen är enligt hovrätten inte tillräckliga för att ytterligare tillstånd ska ges. Vid denna bedömning saknas anledning för hovrätten att närmare granska föreningens övriga skäl för att vägra samtycke. Hyresnämndens beslut ska alltså ändras och föreningens överklagande bifallas.

#### *Rättegångskostnader*

Vid denna utgång ska U.J. förpliktas att ersätta föreningen för dess rättegångskostnader i hovrätten.

Föreningen har yrkat ersättning med 39 375 kr, inklusive mervärdesskatt, avseende ombudsarvode. U.J. har bestritt kostnadsyrkandet.

Ersättningen för rättegångskostnad ska enligt 18 kap. 8 § första stycket rättegångsbalken fullt ut motsvara kostnaden för rättegångens förberedande och talans utförande jämte arvode till ombud eller biträde, såvitt kostnaden skäligen varit påkallad för tillvaratagande av partens rätt. Frågorna i målet behandlades redan i hyresnämnden och skriftväxlingen i hovrätten har varit begränsad. Mot denna bakgrund och med beaktande av ärendets art och omfattning framstår begärd ersättning som alltför hög. Enligt hovrätten kan inte en högre ersättning än 21 000 kr för kostnaderna i hovrätten anses motiverad.

---

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, Hanna Carysdotter, referent, och Lina Forzelius.



HYRES- OCH ARRENDE-  
NÄMNDEN I UMEÅ

**PROTOKOLL**  
2020-06-18  
**BESLUT**  
2020-06-25 kl 14.00

Aktbilaga 13

Ärende nr	Hyresråd 2
492-20	

Anges vid kontakt med nämnden

**Nämnden**

Hyresrådet Anders Dahlin

**Protokollförare**

Handläggare Karin Reinholdsson

**Plats för sammanträde**

Umeå tingsrätt, sal 9

**Fastighet/Adress**

Kiruna Borräraren 15, Mommagatan 1 B, Kiruna

**Sökande**

U.J.,

*närvarande via telefon*

**Motpart**

Brf Borräraren, 797300-0289

Föreningsgatan 9

981 31 Kiruna

**Ombud**

V.N.

**Saken**

Upplåtelse i andra hand

---

Ärendet ropas på och närvaron kontrolleras.

U.J. yrkar i enlighet med ansökan med justeringen att tillstånd till fortsatt upplåtelse i andra hand begärs från 1 juli 2020.

Dok.Id 25829

**Postadress**  
Box 324  
901 07 Umeå

**Besöksadress**  
Nygatan 45

**Telefon**  
090-172190  
**E-post:** hyresnamndeniumea@dom.se  
www.hyresnamnden.se, Info om vår  
personuppgiftsbehandling:  
www.umeatingsratt.domstol.se eller  
kontakta oss

**Telefax**

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
08:00–16:00



V.N. bestrider för Brf Borrbärens räkning yrkandet.

U.J. utvecklar grunder och omständigheter till stöd för yrkandet i enlighet med ansökan och tillägger i huvudsak följande. Han har en stark anknytning till Kiruna, där både han och hans flickvän är uppvuxna och han har familj och vänner kvar på orten. Han köpte lägenheten 2016 innan inlösenplanerna hade blivit kända med avsikten att bo i den. Han planerar fortfarande att återvända till lägenheten inom några år. Han bor i Stockholm sedan tre år och arbetar han åt Stockholm vatten där han just påbörjat en utbildning inom företaget. Med den kompetens han därmed kommer att få kommer han vara attraktiv på arbetsmarknaden i hela Sverige. Situationen i Kiruna är mycket speciell, det är många års kö för att få bostad, och det är därför bättre att hans lägenhet kan hyras ut än att den står tom, vilket kommer bli fallet om han inte får fortsatt tillstånd till andrahandsuthyrning. Hans nuvarande hyresgäst saknar andra möjligheter till egen bostad och det är därför också viktigt för hans del med fortsatt tillstånd.

V.N. utvecklar för Brf Borrbärens räkning skälen för bestridandet i enlighet med aktbilaga 9 och tillägger i huvudsak följande. Av de ca fyra år som U.J. ägt lägenheten har han endast bott i den ca ett år. Hans uppgifter om flyttplaner till Kiruna är vaga och han har numera starka band till Stockholm där han bl.a. är styrelseledamot i sin nuvarande bostadsrättsförening. Den utbildning inom sitt yrke som han påbörjat medför att han i vart fall kommer bli kvar i Stockholm ett par år. Det är tydligt att U.J. har ett ekonomiskt intresse av att ha kvar lägenheten eftersom den kommer att lösas in till ett förmånligt pris. Brf Borrbärens har 84 lägenheter totalt, varav två-tre med tillstånd från föreningen upplåts i andra hand.

Parterna får tillfälle att slutföra sin talan.

Sammanträdet förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet kommer att meddelas

den 25 juni 2020 kl. 14.00 genom att hållas tillgängligt på Hyresnämndens kansli i Umeå och skickas med e-post till parterna samma dag.

Vid enskild överläggning fattar Hyresnämnden följande

**BESLUT** (att meddelas 25 juni 2020 kl. 14.00)

Hyresnämnden lämnar U.J. tillstånd att upplåta den aktuella lägenheten i andra hand till I.K., under perioden 1 juli 2020 till 1 juni 2021.

**Skälen för beslutet**

Hyresnämnden ska pröva om U.J. ska få tillstånd att upplåta sin lägenhet i andra hand under ytterligare ett knappt år.

Följande kan sägas om de förutsättningar som Hyresnämnden har att beakta vid denna prövning enligt bestämmelserna i 7 kap. 10–11 §§ bostadsrättslagen (1991:614). En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen lämnar tillstånd till det. Om styrelsen inte samtycker till upplåtelsen får bostadsrättsinnehavaren endast upplåta sin lägenhet i andra hand om Hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska Hyresnämnden lämna om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd ska lämnas för viss tid.

När de aktuella bestämmelserna senast ändrades var tanken att grundinställningen till vilka situationer uthyrning bör kunna komma ifråga skulle bli mer generös än tidigare. Ett syfte med lagändringen var också att skapa förutsättningar för att bostadsrättslägenheter i så stor utsträckning som möjligt upplåts i andra hand när de under en tid inte används som bostad (se prop. 2013/14:142 s. 12-13).

Det kan konstateras att U.J. har hyrt ut sin lägenhet sedan den 1 juni 2017, dvs. under tre års tid, varav det senaste året efter tillstånd från Hyresnämnden. De skäl han

anförde vid Hyresnämndens senaste prövning var desamma som de skäl han nu anført för tillstånd till fortsatt upplåtelse, nämligen att han arbetar i Stockholm men har för avsikt att flytta tillbaka till Kiruna om några år. Även om utgångspunkten är att en bostadsrättsinnehavare själv ska bo i sin lägenhet anses normalt arbete på annan ort som ett godtagbart skäl för att upplåta en bostadsrättslägenhet i andra hand. Som Hyresnämnden konstaterade vid sin senaste bedömning väger dock skälen för att upplåta en lägenhet i andra hand lättare ju längre tiden går. De skäl som U.J. anført för fortsatt upplåtelse är visserligen i sig godtagbara men kan efter tre år inte tillmätas lika stor tyngd som tidigare. Liksom vid den föregående prövningen vid Hyresnämnden talar dock den mycket speciella situationen i Kiruna med pågående stadsomvandling och bostadsbrist för en fortsatt generös hållning. Frågan är också hur starka skäl Brf Borrbäraren har för att vägra samtycke till fortsatt upplåtelse. Enligt uppgift från föreningen består denna av ett 80-tal lägenheter, varav endast ett fåtal upplåts i andra hand. Situationen gällande upplåtelser i andra hand i föreningen tycks ha varit densamma vid Hyresnämndens prövning under 2019 och någon ökning av antalet tillåtna upplåtelser i andra hand kan alltså inte ses. Även om U.J. skäl för fortsatt upplåtelse i andra hand efter tre år får anses väga något lättare kan en fortsatt upplåtelse därmed inte anses medföra påtagligt försämrade möjligheter för Brf Borrbäraren att administrera sin egen verksamhet.

Hyresnämnden bedömer därför sammantaget att U.J., i vart fall under den aktuella perioden, har godtagbara skäl för upplåtelse i andra hand och att Brf Borrbärarens skäl för att vägra tillstånd inte väger så tungt att tillstånd ändå bör vägras.

Hyresnämnden bedömer mot bakgrund av den speciella situation som råder i Kiruna kopplad till stadsomvandlingen att det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att beslutet får överklagas till högre instans (11 kap. 3 § andra stycket bostadsrättslagen).

Beslutet får därför överklagas till Svea hovrätt senast den 16 juli 2020.

Karin Reinholdsson  
Protokollet uppvisat