



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020102

BESLUT
2020-06-29
Stockholm

Mål nr
ÖH 11625-19

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Göteborg, beslut 2019-10-14 i ärende nr 2590-19, se bilaga A

PARTER

Klagande

K.A.

Ombud: Jur.kand. H.O.
Hyresgästföreningen
Region Västra Sverige
Box 7304
402 36 Göteborg

Motpart

Familjebostäder i Göteborg AB, 556114-3941
Box 5151
402 26 Göteborg

Ombud: I.C.
Störningsjouren i Göteborg AB
Box 9
401 20 Göteborg

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE, se s. 2.

Dok.Id 1605781

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

1. Hovrätten avslår begäran om muntlig förhandling.
 2. Hovrätten avslår begäran om att förhöret med K.A. ska tas upp på nytt.
 3. Hovrätten avslår överklagandet.
 4. K.A. medges uppskov med att flytta till den 31 oktober 2020. Hon är skyldig att flytta den 2 november 2020.
-

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

K.A. har yrkat att hovrätten ska avslå Familjebostäder i Göteborg AB:s (hyresvärden) talan i hyresnämnden eller i vart fall ge henne uppskov med att flytta till månadsskiftet närmast efter sex månader från hovrättens beslut. Hon har även begärt att hovrätten ska hålla muntlig förhandling.

Hyresvärden har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras, men har medgett tre månaders uppskov.

PARTERNAS TALAN

Parterna har i huvudsak vidhållit vad de anförde i hyresnämnden. K.A. har bl.a. tillagt att hon har ett behov av lägenheten eftersom hon ofta hjälper till med tillsynen och skötseln av sina barnbarn, som bor i närheten av lägenheten.

HOVRÄTTENS SKÄL

K.A. har begärt att förhöret med henne ska tas upp på nytt. Det förhör under sanningsförsäkran som hållits med henne i hyresnämnden finns tillgängligt genom hyresnämndens ljud- och bildupptagning, varför beviset endast får tas upp på nytt om ytterligare frågor behöver ställas (se 6 b § lagen, 1994:831, om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt). Tilläggsförhöret har åberopats till styrkande av att K.A. har ett behov av lägenheten och att hon haft sitt huvudsakliga boende i lägenheten under hela hyrestiden. I förhöret vid hyresnämnden har K.A. berättat om sitt behov av lägenheten och uppgett att hon bor i denna, och dessa frågor har även behandlats utförligt under såväl skriftväxlingen som sammanträdet i hyresnämnden. K.A. har vidare åberopat väsentligen samma omständigheter i hovrätten som hon åberopat i hyresnämnden. Det har mot denna bakgrund inte framkommit att det finns ett behov av att ytterligare frågor ställs till K.A. Begäran om att förhöret med henne ska tas upp på nytt ska därför avslås.

K.A. har även begärt att hovrätten ska hålla muntlig förhandling. Utöver förhöret med K.A. har inte någon muntlig bevisning åberopats. K.A. har vidare ett ombud som för hennes talan skriftligen i hovrätten, och sammanträde har hållits i hyresnämnden. Mot denna bakgrund finns det inte något skäl att hålla förhandling i målet. Begäran om muntlig förhandling ska därför avslås.

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

K.A. har själv uppgett att hon hyrt ut provningslägenheten genom Airbnb vid fler än hundra tillfällen under perioden augusti 2015 till mars 2019. Frågan är om K.A. redan genom dessa ostridiga uthyrningar har åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas (12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken).

Hyresvärden har uppgett att K.A. har bedrivit hotellverksamhet i lägenheten. I detta får anses ligga ett påstående om att K.A. använt provningslägenheten i strid med upplåtelseändamålet och att det är en avvikelse som hyresvärden inte kan acceptera.

När en lägenhet upplåts för bostadsändamål är syftet att lägenheten ska tjäna som hyresgästens bostad och inte för något annat ändamål. Detsamma gäller vid upplåtelse till en andrahandshyresgäst eller till en inneboende. Hyran ska i samtliga fall bestämmas med hänsyn till lägenhetens bruksvärde (12 kap. 55 § och 55 f § jordabalken). I det aktuella målet kan hovrätten konstatera att de upplåtelser som skett via Airbnb varit många och kortvariga samt att ett relativt högt pris betalats per natt. Upplåtelseerna har alltså inte skett för bostadsändamål utan i stället har lägenheten hyrts ut under former som är att likna vid hotellverksamhet (jfr bl.a. RH 2019:15 samt Svea hovrätts beslut den 25 oktober 2018 i mål nr ÖH 9299-18, den 20 december 2019 i mål nr ÖH 777-19 och den 31 januari 2020 i mål nr ÖH 12847-19).

Det kan vidare konstateras att uthyrningsverksamheten har pågått under en längre tid. Hovrätten finner att K.A. använt lägenheten i strid med upplåtelseändamålet i sådan omfattning att avvikelsen inte kan anses vara utan betydelse för hyresvärdens. K.A. har därmed allvarligt åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst.

Med hänsyn särskilt till den tid under vilken Airbnb-uthyrningarna pågått och antalet upplåtelser finner hovrätten att avsaknaden av rättelseanmaning inte påverkar skälighetsbedömningen. Åsidosättandet är så allvarligt att det som framkommit om K.A.s personliga förhållanden inte medför att det är oskäligt att avtalet upphör. K.A. har alltså – genom de ostridiga uthyrningarna – åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst i så hög grad att avtalet skäligen inte ska förlängas. Överklagandet ska därför avslås.

Vid dessa förhållanden saknas anledning för hovrätten att pröva hyresvärdens påstående om att K.A. inte har sitt permanenta boende i lägenheten.

Hovrätten finner att det är skäligt att medge K.A. fyra månaders uppskov med avflyttning.

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 Maj Johansson, referent, samt f.d. hovrättsrådet Måns Edling.



HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I GÖTEBORG

BESLUT
2019-10-14
Meddelat i Göteborg

Ärende nr
2590-19

Rotel 6

FASTIGHET/ADRESS

M 323:9, A 39, Göteborg

PARTER

Sökande

Familjebostäder i Göteborg AB, 556114-3941
Box 5151
402 26 Göteborg

Ombud: I.C. och S.H.
Störningsjouren i Göteborg AB
Box 9
401 20 Göteborg

Motpart

K.K.A.

Ombud: F.A.
c/o Hyresgästföreningen Region Västra Sverige
Box 7304
402 36 Göteborg

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

NÄMNDENS AVGÖRANDE

Hyresavtalet mellan K.A. och Familjebostäder i Göteborg AB beträffande en bostadslägenhet om tre rum och kök vid Ankargatan 39, lgh 1001 i Göteborg har upphört att gälla den 31 juli 2019.

K.A. medges uppskov med avflyttningen till den 30 april 2020.

Hyresnämnden ålägger med stöd av 13 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och

Dok.Id 186992

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
404 83 Göteborg	Ullevigatan 15	031-314 03 60 E-post: hggrotel6@dom.se www.hyresnamnden.se www.arrendenamnden.se	031-314 03 70	måndag – fredag 09:00–12:00 13:00–15:00

hyresnämnder K.A. att vid uppskovstidens utgång flytta från lägenheten vid påföljd att hon annars kan avhysas därifrån och i så fall får betala kostnaderna för avhysningsförfarandet.

Hyresvillkoren – med undantag för villkoren om hyres- och uppsägningstid - ska gälla oförändrade så länge K.A. har rätt att bo kvar i lägenheten.

YRKANDEN M. M.

K.A. hyr av Familjebostäder i Göteborg AB (Familjebostäder) en bostadslägenhet om tre rum och kök med adress Ankargatan 39 i Göteborg.

Familjebostäder har sagt upp hyresavtalet till upphörande den 31 juli 2019 och hänskjutit tvisten om förlängning av avtalet till hyresnämnden. Hos nämnden har Familjebostäder yrkat att avtalet upphör att gälla nämnda dag samt att K.A. förpliktas att flytta från lägenheten jämte tillhörande förråd.

K.A. har motsatt sig att hyresavtalet ska upphöra. Om hyresavtalet ska upphöra har hon begärt uppskov med avflyttningen med sex månader räknat från månadskiftet efter hyresnämndens beslut.

Hyresvärden har medgett uppskov med tre månader.

SKÄL

Familjebostäder har åberopat att K.A. genom att utan tillstånd upplåta lägenheten i andra hand har åsidosatt sina skyldigheter som hyresgäst i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas. I andra hand har Familjebostäder anfört att det inte är oskäligt mot K.A. att hyresavtalet upphör då hon saknar behov av lägenheten samt då Familjebostäder behöver bostaden för att hyra ut den till bostadssökande.

Till utveckling av sin talan har Familjebostäder anfört i huvudsak: K.A. hyr lägenheten sedan den 1 september 2001. På uppdrag av Familjebostäder påbörjade Störningsjouren en utredning kring hyresgästens boendeförhållanden i mars 2019. Utredningen visade att K.A. har förmedlat uthyrning av provningslägenheten via hemsidan Airbnb. Av hennes Airbnb-profil framgår att hon hyrt ut provningslägenheten vid ett stort antal tillfällen från 2015 och fram till mars 2019. Det framgår vidare att hon har hyrt ut hela provningslägenheten, att den hyrts ut för 1 200 kr per natt samt att

veckouthyrning gått före dygnsuthyrning. Av Airbnb-profilen framgår även att K.A. varit medlem på hemsidan sedan augusti 2015 och att de systematiska uthyrningarna av provningslägenheten påbörjades samma år. Det framgår vidare att hon är en så kallad "superhost" vilket av Airbnb definieras som "erfarna värdar som visar exempel på ett lysande värdskap för andra värdar och extraordinära upplevelser för gäster". Hyresgästen har mottagit 64 omdömen från olika personer som betygsatt den tid de hyrt provningslägenheten. Alla gäster kan inte förväntas skriva omdömen efter sin vistelse varför det är sannolikt att det i praktiken rör sig om fler uthyrningar. Hyresgästen har själv uppgett att hon under 2017 och 2018 hyrt ut lägenheten via Airbnb ungefär 50 ggr per år. Lägenheten har hyrts ut vid åtminstone 124 olika tillfällen under fem års tid. Hyresvärderna har då utgått ifrån K.A.s egna uppgifter om att hon har hyrt ut ca 50 ggr per år mellan åren 2017 – 2018. Om man räknar bort de recensioner som hänför sig till dessa år så blir det 24 stycken kvar. Mot bakgrund av att K.A. har kunnat bedriva omfattande uthyrningsverksamhet av hela provningslägenheten har hyresgästen uppenbarligen inte sin permanenta bostad i provningslägenheten och saknar således ett skyddsvärt behov av densamma.

K.A. har utvecklat sin talan i huvudsak enligt följande. Det är riktigt att hon innan hon mottog uppsägningen hyrt ut sin lägenhet via Airbnb vid ett par tillfällen. Det var dock korta uthyrningsperioder och ett fåtal ggr har hyresgästen själv bott kvar i lägenheten. Anledningen härtill var att hon har behövt betala tillbaka en del skulder p g a tidigare missbruksproblematik men även för att periodvis finansiera sitt missbruk. När hon fick reda på att detta innebar att hennes kontrakt blev uppsagt, avslutade hyresgästen sitt konto på Airbnb och upphörde helt med uthyrningen. De 64 omdömen som hon har fått har varit utspridda från augusti 2015 till mars 2019. Utspritt på 5 år blir det inte så många tillfällen. Däremot vitsordar hon att hon har hyrt ut lägenheten åren 2017-2018 under 50 ggr per år. Men bara under begränsade perioder. Det är också en begränsad tid i förhållande till hela hyresavtalets längd. Hon har behov av lägenheten. Hon har inget annat boende. När hon hyrde ut till Airbnb för att tjäna pengar så sov hon på soffan hos sina barn eller hos någon bekant. Hon har inte bott någon annanstans permanent och använt lägenheten för kommersiell

hotellverksamhet. Hon har alltid haft kontroll över lägenheten och de som har hyrt av henne. Hon har haft alla sina tillhörigheter i provningslägenheten. Hon har vidtagit rättelse och kommer inte vidare hyra ut lägenheten via uthyrningssidor som Airbnb eller liknande. Hon har dock inte fått någon anmaning om att vidta rättelse utan Familjebostäder har valt att säga upp henne direkt vilket bör beaktas. Hon började missbruka alkohol redan 2010 i samband med att hennes barn flyttade hemifrån. Redan år 2014 hade hon utvecklat ett fullskaligt missbruk. Hon kunde inte dricka alkohol hemma eftersom hennes son bodde på gården och hon skämdes så varför hon istället satt på krogen. Det förde med sig att hon snabbt fick höga skulder och hon lånade pengar för att finansiera sitt missbruk. Hon lånade även av vänner och bekanta. Hon fick höra talas om Airbnb och tyckte det var helt otroligt. Inom tre dagar kunde hon få pengar i handen både till att betala skulder och att betala på krogen. Hon hyrde sällan ut längre än så. Det har varit två eller tre gånger som hon har hyrt ut upp till en vecka. Det var i samband med Gothia Cup, Way Out West och till en kvinna. Hon var mån om sina gäster och hon hade kontroll på vilka som bodde där. Hon visste att det var fel, hon hade en klump i magen hela tiden, ångestkänslor och var fylld av skam. Hon var rädd för att bli påkommen. Den 4 november 2017 ramlade hon i trappan på sin alkoholförtäring. Denna händelse blev en vändpunkt och hon förstod att hon kunde ha slagit ihjäl sig. Hon blev inlagd. I samband med detta tog en av hennes döttrar tag i henne och tyckte att hon skulle prata med sin arbetsgivare. Hon arbetar på Göteborgs kommun. Hon erkände sitt missbruk för sin chef och sa att hon behövde hjälp för att komma ur det. Arbetsgivaren skickade henne till Nämndemannagården där hon gick på behandling i fem veckor. Ingen hade märkt någonting. Hon var hel och ren och aldrig berusad på arbetstid. Efter Nämndemannagården fick hon gå på eftervård. Eftervården avslutades i slutet av 2018. I samband med att hon sades upp från lägenheten fick hon dock ett återfall. Det är hennes stora skräck att hon ska bli hemlös. Hon bor i närheten av Nordhemskliniken. Hon har sedan början av året åter kontakt med Nordhemskliniken och går dit efter arbetet hela tre gånger i veckan för behandling och samtal. Det är livsviktigt för henne. Hon tar antabus i förebyggande syfte. Om hon mister sin lägenhet är hon rädd att hon hamnar i missbruk igen.

Hyresnämndens bedömning

I målet är det ostridigt att K.A. har hyrt ut lägenheten under drygt hundra gånger under de senaste fem åren via Airbnb och att uthyrningen har skett utan hyresvärdens tillstånd. Frågan är om K.A. härigenom har åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas (se 12 kap 46 § första stycket 2 jordabalken).

Hyresnämnden konstaterar att det i målet har varit fråga om många korta uthyrningstillfällen och att uthyrningsverksamheten har pågått under en längre tid. Prövningslägenheten har hyrts ut under former närmast att likna vid hotellverksamhet. Hyresnämnden bedömer att K.A. genom uthyrningsverksamheten har åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst (se bl a Svea Hovrätts beslut i ÖH 9299-18 och RH 2019:15). Eftersom K.A. har uppgett att hon förstod att hon handlade felaktigt får avsaknaden av rättelseanmaning mindre betydelse än vad som annars skulle vara fallet. Vad K.A. i övrigt har anfört avseende sina personliga förhållanden medför, då avtalsbrottet är mycket allvarligt, inte någon annan bedömning. Vad hon har anfört om att hon har sitt boende i prövningslägenheten och har behov av den förändrar inte hyresnämndens uppfattning.

Med hänsyn till rådande bostadssituation i Göteborg, att hyresnämnden bedömer att det inte föreligger någon fara för upprepade förseelser samt att K.A. i övrigt skött sig som hyresgäst finner nämnden skäligen bevilja K.A. begärt uppskov.

Hyrestiden har löpt ut under ärendets handläggning hos hyresnämnden. Nämnden ska därför fastställa villkoren för hyresförhållandet för tiden från avtalets upphörande till

avflyttningen. Någon ändring av villkoren har inte påkallats. Samma villkor som hittills ska därför gälla.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2

Beslutet kan överklagas till Svea Hovrätt **senast den 4 november 2019**.

Susanna Berntsson

I avgörandet har hyresrådet Susanna Berntsson, ordförande, samt ledamöterna Leif Rasmussen och Carina Forsberg deltagit. Skiljaktig mening, se **bilaga 1**

**BILAGA 1****SKILJAKTIG MENING**

Av [REDACTED] uppgifter framgår att hon har haft en missbruksproblematik samt att hon indirekt kunnat finansiera sitt missbruk genom att hyra ut sin lägenhet för att snabbt kunna få in extra pengar. Hon har under det fria partsförhöret varit mycket tagen och gett ett öppet, ångerfyllt och sanningsenligt intryck vilket hon senare mer samlat bekräftat under sanningsförsäkran. Hon är idag fri från sitt missbruk men går fortsatt på öppenvård för sitt alkoholberoende på Nordhemskliniken dit hon går tre gånger i veckan. Hon har uppgett att hon har ett stort behov av sin lägenhet samt att hon aldrig kommer att hyra ut lägenheten utan hyresvärdens medgivande i framtiden. Trots att överträdelsen med hänsyn till det stora antalet tillfällen är mycket allvarlig finner jag med hänsyn till att omständigheterna får anses särskilt ömmande, till att rättelse vidtagits, att hon har ett stort behov av lägenheten samt även i viss mån till att varning aldrig utdelats att det vore oskäligt mot henne om avtalet upphör. Familjebostäders yrkanden om att hyresavtalet ska upphöra och att [REDACTED] ska åläggas att flytta ska därför avslås.

Överröstad i denna del är jag ense med majoriteten avseende uppskovets längd och övriga delar av beslutet.

Susanna Berntsson

Dok.Id 186992

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
404 83 Göteborg	Ullevigatan 15	031-314 03 60 E-post: hggrotel6@dom.se www.hyresnamnden.se www.arrendenamnden.se	031-314 03 70	måndag – fredag 09:00–12:00 13:00–15:00



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:

www.arrendenamnden.se

www.hyresnamnden.se