



ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Göteborg, beslut 2020-04-02 i ärende nr 791-20, se bilaga A

PARTER

Klagande

Bostadsaktiebolaget Poseidon, 556120-3398
Box 1
424 21 Angered

Ombud: Juristen L.S.F.
Störningsjouren i Göteborg AB
Box 9
401 20 Göteborg

Motpart

D.E.

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Med ändring av hyresnämndens beslut bifaller hovrätten Bostadsaktiebolaget Poseidons talan om att hyresavtalet ska upphöra. Hyresavtalet har därför upphört den 31 januari 2020. D.E. är skyldig att flytta genast.

Hyresvillkoren – utom villkoren om hyres- och uppsägningstider – ska tillämpas så länge D.E. haft rätt att bo kvar i lägenheten.

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Bostadsaktiebolaget Poseidon (hyresvärden) har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden.

D.E. har motsatt sig ändring av hyresnämndens beslut.

PARTERNAS TALAN

Hyresvärden har vidhållit vad som anfördes i hyresnämnden och har i hovrätten anført i huvudsak följande. Hyresnämnden har gjort en felaktig bedömning avseende D.E.s behov av lägenheten. En person som inte har haft sin permanenta bostad i lägenheten under 18 års tid kan inte anses ha ett skyddsvärt behov av lägenheten. D.E. dömdes år 2002 till rättspsykiatrisk vård med särskild utskrivningsprövning. I samband med rättegången då D.E. dömdes för brott år 2019 inhämtades ett läkarutlåtande, enligt vilket återfallsrisken bedömdes som hög. Mot bakgrund av detta och med hänsyn till att D.E. sedan år 2002 varit inskriven på en rättspsykiatrisk vårdenhets kan några återflyttningsplaner inte anses vara nära förestående i tiden eller särskilt konkreta. D.E.s behov av lägenheten avser bara eventuella permissioner. D.E. kan inte svara på hur ofta han har haft permissioner eller hur ofta han kommer att få det framöver. Vidare framgår det av hyresnämndens beslut att D.E. senast hade permission i lägenheten i oktober 2019. Vidare har D.E. inte själv kontroll över lägenheten. Mellan åren 2008 och 2019 har två andra personer varit folkbokförda i lägenheten. D.E. har under de senaste 18 åren, då han inte haft sin permanenta bostad i lägenheten, tappat sin anknytning till den. Det skulle därför inte vara oskäligt eller strida mot god sed om hyresavtalet upphör. Vidare har D.E. upplåtit lägenheten i andra hand utan hyresvärdens tillåtelse. Därmed har D.E. åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet inte ska förlängas.

D.E. har vidhållit vad han anförde i hyresnämnden och har i hovrätten anført i huvudsak följande. Han har ett skyddsvärt behov av lägenheten. Han nyttjar lägenheten som sin permanenta bostad och han är folkbokförd där. Det är inte samma sak att vara inskriven på sjukhus som att vara ständigt intagen på sjukhus. Han har haft ett flertal permissioner och varit föremål för öppenvård, det vill säga att han enbart är inskriven på sjukhus men uppehåller sig i sin lägenhet. Han kan när som helst bli utskrivet från sjukhuset. Därmed kan hans situation inte jämföras med situationen för någon som är dömd till ett fängelsestraff. Vidare har han inte upplåtit lägenheten i andra hand. Han har bara låtit andra få sin post skickad till lägenheten. Under tiden som han har varit intagen på sjukhus har hans bror skött om lägenheten åt honom. Hyresvärden har inte visat att han har misskött hyresavtalet. Därmed ska hyresavtalet förlängas på obestämd tid.

HOVRÄTTENS SKÄL

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

Frågan om olovlig andrahandsuthyrning

Hyresvärden har gjort gällande att *D.E.* genom att upplåta provningslägenheten i andra hand utan hyresvärdens samtycke har åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas.

D.E. har anført att han inte hyrt ut provningslägenheten i andra hand men att han låtit andra personer få sin post skickad dit.

Hyresvärden har inte gett in någon bevisning till styrkande av andrahandsupplåtelse, förutom folkbokföringsuppgifter. Folkbokföringsuppgifter har i tidigare avgöranden inte ansetts tillräckligt för att styrka att andra än hyresgästen varit bosatta i lägenheten (se bl.a. RH 2018:24).

Hovrätten instämmer i hyresnämndens bedömning att hyresvärden inte har visat att lägenheten varit upplåten i andra hand. Därmed är det inte visat att D.E. har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas.

Frågan om skyddsvärt behov

Hyresvärden har gjort gällande att D.E. inte har sin permanenta bostad i prövningslägenheten och därför saknar ett skyddsvärt behov av den, varför det inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller annars är oskäligt mot honom att hyresförhållandet upphör.

I praxis har personer som haft sin huvudsakliga dygnsvila på annan plats än i prövningslägenheten inte ansetts ha behov av lägenheten som permanentbostad (se bl.a. RH 2017:3).

Med anledning av att D.E. under 18 års tid har haft sin huvudsakliga dygnsvila på annan plats än i prövningslägenheten, och därmed saknat behov av lägenheten för sitt boende, kan lägenheten inte längre anses vara hans permanentbostad.

En hyresgäst som inte använder sin lägenhet som permanentbostad kan i vissa fall ändå anses ha ett skyddsvärt intresse av att behålla lägenheten. Det krävs då typiskt sett att hyresgästen kan styrka att han avser att ta lägenheten i anspråk som permanentbostad – eller åtminstone som ett nödvändigt bostadskomplement – samt att flyttningsplanerna är konkreta och att flyttningen är nära förestående (jfr BD 361/1989).

Personer som dömts till långa fängelsestraff har i praxis ansetts ha ringa behov av att få behålla sin lägenhet, om de vid verkställigheten av straffet endast kommer att få ett fåtal permissioner och dagen för villkorlig frigivning ligger några år framåt i tiden (se bl.a. RH 2016:71).

Vidare har en hyresgäst som varit inskriven för rättspsykiatrisk vård med särskild utskrivningsprövning under 20 års tid ansetts sakna ett skyddsvärt behov av sin

lägenhet med hänsyn till den långa tid som hyresgästen saknat behov av lägenheten för sitt boende och de avslag hyresgästen fått vid begäran om såväl utskrivning som permission (se Svea hovrätts beslut den 19 november 2020 i mål nr ÖH 11026-20).

När en hyresgäst har tvångsvårdats under längre tid föreligger en situation av sådan särpräglad karaktär att det inte rimligen kan ställas samma krav på hyresgästen att visa att återflyttningsplanerna är konkreta och nära förestående. Emellertid får det anses åligga hyresgästen som tvångsvårdas att göra det sannolikt att en återflyttning är någorlunda nära förestående eller att permissioner kommer att ske regelbundet och inom överskådlig tid.

D.E. har gjort gällande att han haft ett flertal permissioner och varit föremål för öppenvård. Emellertid har han inte åberopat myndighetsbeslut eller annat underlag till stöd för att han beviljats permissioner eller att tvångsvården kommer att upphöra. D.E. har inte redogjort för hur ofta han har haft eller hur ofta han kan antas få permissioner framöver. D.E. har inte heller redogjort för hur de permissioner, som hittills ägt rum, har genomförts.

Mot bakgrund av den långa tid som D.E. har saknat behov av provningslägenheten för sitt boende och då han inte lämnat närmare uppgifter om vare sig återflyttningsplaner eller permissioner bedömer hovrätten att han inte har gjort sannolikt att en återflyttning är nära förestående eller att regelbundna permissioner kommer att äga rum inom överskådlig tid. Därtill finns det indikationer på att D.E. inte har kontroll över lägenheten, vilket är en omständighet som talar emot att han skulle ha ett skyddsvärt behov och som får anses försvaga hans anknytning till lägenheten. Med hänsyn till det anförda kan D.E.s behov av lägenheten inte längre anses vara sådant att det är att betrakta som skyddsvärt i lagens mening.

Hovrätten finner alltså – till skillnad från hyresnämnden – att D.E.s behov av provningslägenheten får betraktas som så ringa att det inte är att anse som oskäligt att låta hyresförhållandet upphöra. Överklagandet ska alltså bifallas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Maj Johansson och Mats Holmqvist samt f.d. hovrättsrådet Måns Edling, referent.



**HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I GÖTEBORG**

BESLUT
2020-04-02
Meddelat i Göteborg

Ärende nr
791-20

Rotel 3

FASTIGHET/ADRESS

B 2:13, R 13 B, Göteborg

PARTER

Sökande

Bostads AB Poseidon, 556120-3398

Box 1

424 21 Angered

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

Motpart

D.E.

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HYRESNÄMNDENS BESLUT

Bostads AB Poseidons ansökan avslås.

Dok.Id 193984

Postadress

404 83 Göteborg

Besöksadress

Ullevigatan 15

Telefon

031-314 03 60

E-post: hggrotel3@dom.se
www.domstol.se/hyres--och-
arrendenamnden-i-goteborg/

Telefax

Expeditionstid

måndag – fredag

09:00–12:00

13:00–15:00

YRKANDEN M. M.

D.E. hyr av Bostads AB Poseidon (Hyresvärden) en bostadslägenhet om ettrum och kök vid Rambergsvägen 13 B i Göteborg (prövningslägenheten).

Hyresförhållandet inleddes den 1 januari 1989.

Hyresvärden har sagt upp hyresavtalet till upphörande den 31 januari 2020 och hänskjutit tvisten om förlängning av avtalet till hyresnämnden. Hos nämnden har Hyresvärden yrkat att avtalet ska förklaras ha upphört att gälla nämnda dag samt att D.E. ska förpliktas att flytta från lägenheten och tillhörande förråd.

D.E. har motsatt sig att hyresavtalet ska upphöra. För det fall hyresavtalet ska upphöra har han begärt uppskov med avflyttningen under längsta möjliga tid.

Hyresvärden har medgett uppskov med tre månader från hyresnämndens beslut.

PARTERNAS TALAN

Hyresvärden har anfört sammanfattningsvis följande

Grund

D.E. har inte sin permanenta bostad i prövningslägenheten och saknar följaktligen ett skyddsvärt behov av densamma. Han har inte bott i lägenheten sedan 2002. Det skulle därför inte vara oskäligt eller eljest strida mot god sed i hyresförhållanden att hyresavtalet upphör (12 kap. 46 § första stycket 10 jordabalken).

D.E. har under tiden 2008 till 2019 upplåtit prövningslägenheten i andra hand utan Hyresvärdens medgivande och har därmed åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet inte ska förlängas (12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken).

Eftersom Hyresvärden ska hyra ut provningslägenheten till bostadssökande på den ordinarie bostadsmarknaden föreligger sakligt skäl för upphörande.

Utvecklig av talan

D.E. har dömts till rättspsykiatrisk vård den 9 september 2002, den 15 december 2003, den 29 september 2009 och den 5 juli 2019. Till följd härav har han inte bott i provningslägenheten sedan 2002.

Provningslägenheten har olovligen varit uthyrd i andra hand mellan 2008 och 2019. Det framgår av folkbokföringsuppgifter. En person som heter J.K. har bott och varit folkbokförd på lägenhetens adress mellan den 25 juni 2014 och den 3 januari 2019. Dessförinnan har en person som heter A.E. bott i lägenheten. Han var folkbokförd på lägenhetens adress mellan den 4 juli 2008 och den 7 mars 2014.

D.E. har i ett brev till Hyresvärden uppgett att hans bror skött om provningslägenheten eftersom han själv har vistats på sjukhus. Enligt brevet har D.E. inte känt till hur lägenheten använts.

D.E. har anfört sammanfattningsvis följande

Grund

Han har sin bostad i provningslägenheten och har därför skyddsvärt behov av lägenheten. Visserligen är han nu inskriven på sjukhus men kan när som helst bli utskrivna därifrån. Han vistas i lägenheter under sina permissioner. Det skulle vara oskäligt mot honom om hyresavtalet upphör. Dessutom skulle det strida mot artikel 8 i den Europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och grundläggande friheterna (EKMR).

Han har inte hyrt ut provningslägenheten i andra hand.

Utveckling av talan

Han har varit inskriven på sjukhus sedan 2002. Under den tiden har han besökt lägenheten vid dag- och helgpermissioner. Han kan inte säga hur ofta han haft permissioner eller hur ofta han kommer att få det. Senaste han hade permission i prövningslägenheten var i oktober 2019. Vid besöken i lägenheten har han inte uppfattat att någon annan person bott där.

Eftersom han själv befunnits sig mycket på sjukhus har hans bror skött om prövningslägenheten. Brodern har vattnat hans blommor och kontrollerat posten. Han har av brodern fått veta att denne tillåtit två personer vara folkbokförda på lägenhetens adress. Enligt brodern har dessa personer aldrig bott i lägenheten.

Han har inte fått någon rättelseanmaning gällande påstådd andrahandsuthyrning. Det ska beaktas vid prövningen.

BEVISNING

Hyresvärden har åberopat skriftlig bevisning.

SKÄL

Hyreslagens regler m.m.

En bostadshyresgäst har ett visst besittningsskydd till den hyrda lägenheten. Om hyresvärden säger upp hyresavtalet för avflyttning har hyresgästen ändå rätt till förlängning av avtalet *utom* i de fall som anges i 12 kap. 42 § och 46 § jordabalken. Hyresgästen har t.ex. inte rätt till förlängning om hyresgästen inte har sitt huvudsakliga boende i lägenheten och saknar skyddsvärt behov av densamma (12 kap. 46 § första stycket 10 jordabalken) eller om hyresgästen genom att olovligen hyra ut lägenheten i andra hand har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas (12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken).

Bedömningen i detta fall

*Hyresnämnden tar först ställning till om D.E. saknar skyddsvärt behov av
prövningslägenheten.*

I praxis har personer som dömts till långa fängelsestraff ansetts ha ringa behov av att få behålla sin lägenhet, om de vid verkställigheten av straffet endast kommer att få ett fåtal permissioner och dagen för villkorlig frigivning ligger några år framåt i tiden (se bl.a. RH 2016:71).

D.E. har sedan 2002 varit inskriven för rättspsykiatrisk vård. Han har uppgett att han betraktar prövningslägenheten som sin permanenta bostad, att han är folkbokförd på lägenhetens adress, att han vistas i lägenheten vid permissioner och att tvångsvården kan upphöra när som helst. Hyresvärden har inte motbevisat hans uppgifter härom och i ärendet saknas uppgifter om hur ofta D.E. har haft permissioner, om han snart kommer att få sådana och om tvångsvården kommer att upphöra i närtid. Även om det kan vara svårt för Hyresvärden att få fram sådana uppgifter har det ålegat att Hyresvärden åtminstone försöka få fram några uppgifter härom. Eftersom utredning om detta saknas lägger hyresnämnden D.E.s uppgifter till grund för bedömningen.

Av D.E.s uppgifter framgår att han har behov av prövningslägenheten för att kunna vistas där vid permissioner och för att kunna bosätta sig i lägenheten när tvångsvården upphör. Hans behov av lägenheten är skyddsvärt och ska vägas mot Hyresvärdens behov av att friställa lägenheten för att kunna hyra ut den till någon i bostadskön. Vid en helhetsbedömning överväger D.E.s behov av lägenheten.

*Hyresnämnden tar härfter ställning till om D.E. genom att olovligen hyra ut
prövningslägenheten i andra hand har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att
hyresavtalet skäligen inte bör förlängas.*

Att D.E. betraktar prövningslägenheten som sin permanenta bostad utesluter inte andra personer kan ha bott i den när han själv befunnit sig på sjukhus. Den omständigheten att andra personer varit folkbokförda på lägenhetens adress är emellertid inte tillräcklig bevisning för att dessa personer har bott i lägenheten. Hyresvärden har inte bevisat sitt påstående att lägenheten varit uthyrd i andra hand.

Slutsats

D.E. har skyddsvärt behov av prövningslägenheten och det skulle vara oskäligt mot honom om hyresavtalet upphör. Det är inte visat att han har hyrt ut lägenheten i andra hand och att han därigenom åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas. Hyresvärdens talan ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1.

Beslutet kan överklagas till Svea Hovrätt **senast den 23 april 2020.**

Kerstin Ekstedt

I avgörandet har hyresrådet Kerstin Ekstedt samt ledamöterna Louise Samuelsson och Per Gunnarsson deltagit.



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>