



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020113

BESLUT
2020-11-26
Stockholm

Mål nr
ÖH 6682-20

Sid 1 (4)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Malmö, beslut 2020-05-25, i ärende nr 894-20, se bilaga A

PARTER

Klagande

K.A.

Uppgivet ombud: B.A.

Motpart

MKB Fastighets AB, 556049-1432
Box 50405
202 14 Malmö

Ombud: Jur.kand. L-G.L.
Samma adress

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Med ändring av hyresnämndens beslut avslår hovrätten MKB Fastighets AB:s talan om att hyresavtalet ska upphöra.

Hyresvillkoren ska gälla oförändrade.

Dok.Id 1640991

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

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

K.A. har yrkat att hovrätten ska avslå MKB Fastighets AB:s (hyresvärden) talan i hyresnämnden eller i vart fall ge henne uppskov med att flytta till månadsskiftet närmast efter tre månader från hovrättens beslut.

Hyresvärden har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras och att uppskov medges.

HOVRÄTTENS SKÄL

Parterna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden. Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Utredningen är i huvudsak densamma som i hyresnämnden. K.A. har åberopat viss ny skriftlig bevisning.

Hovrätten prövar först frågan om B.A. ska anses ha sagt upp hyresavtalet genom ansökan om överlåtelse av hyresavtalet till K.A.

Som utgångspunkt gäller att en uppsägning ska ha ett innehåll som är klart och entydigt (se bl.a. RH 2016:72).

I 12 kap. 47 § första stycket jordabalken finns bestämmelser om vad som gäller när en lägenhet har hyrts gemensamt av flera och de inte gemensamt har rätt till förlängning av hyresavtalet, på grund av att en av dem sagt upp hyresavtalet eller till följd av någon annan omständighet som hänför sig till endast en av dem. En medhyresgäst har då rätt att få hyresavtalet förlängt för egen del, om hyresvärden skäligen kan nöja sig med honom eller henne som hyresgäst.

Om en av hyresgästerna har sagt upp hyresavtalet för egen del får det till följd att det gemensamma hyresavtalet i sin helhet har upphört. Vill hyresvärden inte samtycka till att medhyresgästen får hyresavtalet förlängt, måste hyresvärden inom vissa tidsfrister anmoda medhyresgästen att flytta och därefter hänskjuta tvisten till hyresnämnden (12 kap. 49 § andra stycket jordabalken). Underlåter hyresvärden att göra detta har

medhyresgästen fått hyresavtalet förlängt för egen del (se Svea hovrätts beslut den 4 juli 2014 i mål nr ÖH 10527-13).

Bestämmelserna i 12 kap. 47 § första stycket jordabalken reglerar en medhyresgästs rätt till förlängning när en annan hyresgäst ensidigt har sagt upp det gemensamma hyresavtalet. I den situationen krävs det inte någon begäran från den sistnämnda hyresgästen om att få överlåta sin andel av hyresrätten till medhyresgästen. En överlåtelse av hyresrätten förutsätter vidare inte någon uppsägning, utan bygger på att hyresavtalet består (se t.ex. Svea hovrätts beslut den 25 februari 2014 i mål nr ÖH 9308-13). Bestämmelserna om överlåtelse i 12 kap. 34 § jordabalken är visserligen inte tillämpliga när en av flera hyresgäster vill överlåta sin andel av hyresrätten till en medhyresgäst. Det finns dock inget hinder mot att hyresvärden godkänner en sådan överlåtelse (jfr 12 kap. 32 § första stycket jordabalken). Vidare finns det för makar och sambor en möjlighet att inom ramen för en bodelning få till stånd en överlåtelse enligt 12 kap. 33 § andra och fjärde stycket jordabalken. I den situationen kan hyresvärden inte motsätta sig överlåtelsen.

Mot den anförda bakgrunden kan en ansökan från en hyresgäst om att få överlåta sin andel av hyresrätten till en medhyresgäst, enligt hovrättens uppfattning inte utan vidare tolkas som en uppsägning av hyresavtalet, som får till följd att bestämmelserna i 12 kap. 47 § första stycket jordabalken blir tillämpliga. Om hyresvärden godkänner överlåtelsen innebär det visserligen att hyresavtalet upphör för den överlåtande hyresgästens del. Konsekvensen av att tillstånd till överlåtelsen nekas bör dock inte bli att det gemensamma hyresavtalet upphör, om det inte tydligt framgår att sökanden vill säga upp hyresavtalet för egen del även om ansökan inte godkänns.

Den i målet aktuella ansökan om överlåtelse är undertecknad av både B.A. och K.A. Som skäl för ansökan anges att de ska skilja sig och inte längre bor tillsammans. Frågan om uppsägning berörs inte uttryckligen i ansökan. Ansökan ger inte heller i övrigt något tydligt uttryck för att B.A. har avsett att säga upp hyresavtalet för egen del, även om ansökan inte godkändes. Ansökan innehåller en uppmaning att noga läsa igenom informationen och villkoren på följande sida, där ansökan även ska signeras. Hyresvärden har lagt fram en handling benämnd

”Information om överlåtelse av hyreskontrakt” som påstås ha utgjort s. 2 till ansökan. Hovrätten noterar dock att denna handling inte har plats för några underskrifter, och att den inte heller har skrivits under av B.A. eller K.A. Det ger anledning till tveksamhet gällande vilken information de har tagit del av i samband med undertecknandet av ansökan. Det som framgår av informationsbladet kan därför inte läggas till grund för att B.A. genom att underteckna ansökan om överlåtelse ska anses ha sagt upp hyresavtalet. Inte heller den övriga utredning som har lagts fram ger stöd för en sådan bedömning.

Hovrättens slutsats blir därmed att B.A. inte kan anses ha sagt upp hyresavtalet genom ansökan om överlåtelse. Det innebär att hans och K.A.s gemensamma hyresavtal har fortsatt att gälla sedan hyresvärden avslagit ansökan om överlåtelse. Hyresvärdens talan ska därför avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Kenneth Nordlander, f.d. hovrättsrådet Måns Edling och tf. hovrättsassessorn Sanna Boman, referent.



HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I MALMÖ

PROTOKOLL
2020-05-11
BESLUT
2020-05-25

Aktbilaga 9

Ärende nr	Rotel 1
894-20	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Birgitta Erlinge (ordförande)
Jan Andersson och Siv Johnsson

Protokollförare

Nina Olsson

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

[Redacted]

Sökande

MKB Fastighets AB, 556049-1432
Box 50405
202 14 Malmö
Närvarande genom ombud

Ombud: [Redacted]

MKB Fastighets AB
Adress hos bolaget

Motpart

[Redacted]

Personligen närvarande och genom ombud

Ombud: [Redacted]

Saken

Förlängning av hyresavtal

[Redacted] har muntlig fullmakt för sin fru [Redacted]

[Redacted] yrkar enligt ansökan, aktbilaga 1, att hyresavtalet ska förklaras ha upphört att gälla den 31 mars 2020 och att [Redacted] ska åläggas att flytta från lägenheten. Som grund för yrkandet åberopas att [Redacted] inte ska få hyresavtalet förlängt för egen del då bolaget inte kan nöja sig med förändringen pga. dåliga boendereferenser. Han åberopar 12 kap. 46 § punkt 2 med hänvisning till 47 §.

Dok.Id 98772

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 4287 203 14 Malmö	Hovrättstorget 1	040-35 34 00 E-post: hyresnamndenimalmo@dom.se www.domstol.se/hyres--och- arrendenamnden-i-malmo/	-	måndag – fredag 08:00–16:00

██████████ uppger att ██████████ bestrider hyresvärdens yrkanden. Han uppger i huvudsak följande. Nästan direkt efter att han skrivit under ansökan om överlåtelse, den 27 december 2019 ringde han till MKB och återtog ansökan. Han ringde den 2 januari 2020. Han pratade med en kvinna på MKB per telefon och sa att ansökan återtogs. Hon på MKB sa att hon skulle kontakta de personer som hade hand om ansökningar om överlåtelse och att någon från MKB skulle återkomma till honom. Det samtalet finns inspelat. MKB återkom aldrig till honom trots att han sökte MKB:s personal flera gånger. Han och ██████████ skickade då in en ansökan till hyresnämnden, ett ärende angående medling. I första hand menar han och ██████████ att eftersom hyresavtalet inte är uppsagt av honom så ska de båda få bo kvar i lägenheten. I andra hand menar de att lägenheten inte är misskött och att ██████████ har sådana ekonomiska förhållanden att hon kan klara av att betala hyran. De ska inte skiljas.

██████████ uppger i huvudsak följande. I slutet av december 2019 kom det in en ansökan från ██████████ till MKB om överlåtelse av hyresavtalet till ██████████ och som framgår av den handlingen sa han även upp kontraktet genom undertecknandet av blanketten om överlåtelse. MKB bekräftade skriftligen den 30 december 2019 att kontraktet sagts upp och att avflyttning skulle ske den 31 mars 2020. MKB avslog ansökan om överlåtelse i beslut den 6 februari 2020. Anledningen till att ██████████ nekades rätt att ta över lägenheten var dåliga boendereferenser. Hon och ██████████ flyttade in i lägenheten 2009 och lägenheten stod nybyggd år 2008. Hyresgästerna har under tiden de bott i lägenheten orsakat skador i den, bl.a. både i badrummet och i köket. De reparationer som gjorts av ██████████ hantverkare kunde inte godkännas då det våtrumsskydd som måste finnas inte var godkänt. Den 1 juli 2016 anlätades Sweco för att fastställa vilka åtgärder som var nödvändiga att vidta i lägenheten. I badrummet var det golvklinker, handfat och en bänkskiva som var skadade. I köket var bland annat parkettgolvet skadat framför kylan och diverse skador fanns på kyl och frys. Det fanns ytterligare anmärkningar om skador. Lägenheten renoverades till en kostnad av 101 128 kr. Hyresgästerna är ansvariga för den kostnaden.

██████████ inget baksidan av ansökan av överlåtelsen och besiktningens utlåtande från Sweco, *aktbilaga 10-11*, som delas ut till nämnden och hyresgästerna.

██████████ uppger: Han ringde till MKB och anmälde skadorna i badrummet och köket. Det samtalet spelade han in. Klinkergolvet i duschen hade gått sönder och det måste ha varit dåligt limmat och en dålig golvbrunn. När husvärden kom sa denne att han skulle skicka någon för att åtgärda skadorna, men det kom aldrig någon. När en annan husvärd kom sa denne att MKB bestämt att hyresgästerna själva skulle reparera skadorna. ██████████ tog kontakt med en hantverkare och det som var trasigt lagades. När MKB kom för att besiktiga reparationerna sa de att de inte godtog arbetena som gjorts och de anlät någon annan som renoverade lägenheten. Han har hört från hantverkare att viss inredning som MKB har låtit sätta in i sina lägenheter är av mycket dålig kvalitet, det gäller bl.a. bänkskivan i köket i provningslägenheten.

██████████ Det var viktigt att renoveringen sköttes korrekt eftersom det gällde ett våtutrymme och MKB tvingades därför efter besiktningen år 2016 att göra om reparationerna. Det är riktigt att MKB anser att hyresgästerna ska ansvara för kostnaden för reparationerna. Fakturan är inte betalad utan skickad till kronofogdemyndigheten.

██████████ Han har ett tillsvidarearbete på ett privat företag och han tjänar ca 29 000 kr brutto per månad. Sedan den 29 september 2019 har han en pågående skuldsanering. Enligt den plan som finns i skuldsaneringsärendet ska han inte göra någon avbetalning.

██████████ uppger: Hon och ██████████ är gifta och de har tre barn tillsammans. Barnen är 7, 12 och 14 år gamla. Deras äldsta barn har Downs syndrom och hon är därför hemma och hjälper det barnet. Hon arbetar inte utan hon har vårdbidrag med 280 000 kr per år.

Parterna slutför sin talan.

Ordföranden underrättar parterna om att beslut i ärendet kommer att meddelas *måndagen den 25 maj 2020 kl. 11:00* genom att hållas tillgängligt på nämndens kansli och att det samma dag skickas till parterna.

Vid enskild överläggning fattar nämnden följande

BESLUT (att meddelas den 25 maj 2020 kl. 11:00)

1. Hyresavtalet mellan MKB Fastighets AB och [REDACTED] har upphört att gälla den 31 mars 2020.
2. [REDACTED] ska omedelbart flytta från lägenhet 1002 med adress [REDACTED] 19 i [REDACTED], vid risk för att hon annars blir avhyst på egen bekostnad.
3. Hyresavtalets villkor – utom villkoren för uppsägnings- och hyrestid – ska tillämpas så länge som [REDACTED] har rätt att bo kvar i lägenheten.

Parternas talan

MKB Fastighets AB har yrkat att hyresnämnden bifaller sökandens talan att [REDACTED] [REDACTED] kontrakt ska förklaras ha upphört den 31 mars 2020 och att [REDACTED] ska åläggas att avflytta.

[REDACTED] har bestritt yrkandena.

MKB Fastighets AB har som grund för yrkandet anfört att MKB inte skäligen kan nöja sig med att [REDACTED] ska få hyresavtalet förlängt för egen del dels eftersom lägenheten under tiden då hon och familjen bott i den åsamkats omfattande skador dels då hennes ekonomiska förhållanden inte är tillräckliga för att klara av att betala hyran.

██████████ har som grund för bestridandet i första hand gjort gällande att hyresavtalet inte är uppsagt av ██████████ och hon och familjen därför har rätt att bo kvar i lägenheten. Hon har vidare anfört att varken hon eller någon annan i familjen orsakat skadorna i lägenheten och att hon har ekonomisk förmåga att klara av att betala hyran för lägenheten.

MKB har genmält och anfört att ██████████ genom att underteckna blanketten med rubriken "Ansökan om överlåtelse av hyreskontrakt" enligt blankettens lydelse även sagt upp hyreskontraktet.

MKB har åberopat besiktningsutlåtande från Sweco och besiktningsrapport från Anticimex som skriftlig bevisning avseende skadorna.

Hyresnämndens bedömning

Hyresnämnden har först att ta ställning till om hyreskontraktet sagts upp för upphörande.

Av utredningen har följande framkommit. ██████████ och ██████████ har den 27 december 2019 undertecknat en ansökan om överlåtelse av hyreskontrakt där det framgår att ██████████ överlåter hyreskontraktet till ██████████ på grund av skilsmässa. Sedan blanketten sänts till MKB har bolaget i ett brev daterat den 30 december 2019 bekräftat uppsägningen av hyreskontraktet. Genom att sända in den undertecknade ansökan om överlåtelse har ██████████ sagt upp hyreskontraktet. ██████████ har inte visat att hyresvärden, MKB vid samtalet den 2 januari 2020 eller vid senare tillfälle godtagit någon återkallelse av uppsägningen och nämnden anser att ██████████ sagt upp kontraktet och att han är bunden av uppsägningen.

Fråga är då om hyresvärden skäligen kan nöja sig med ██████████ som hyresgäst. Av utredningen i ärendet har framgått att det uppkommit omfattande skador i lägenheten under tiden som ██████████ och hennes familj bott i den. Av de

utredningar om skador som åberopats av hyresvärden framkommer att skadorna inte orsakats av normalt slitage. Enligt uppgift från MKB har kostnaderna för reparationerna av skadorna uppgått till drygt 100 000 kr och hyresgästerna har ålagts att betala den kostnaden men någon betalning har ännu inte gjorts. Vidare har framkommit att [REDACTED] inte har någon inkomst av arbete men att hon har löpande inkomst i form av ett s.k. vårdbidrag om 280 000 kr per år. Sammantaget anser nämnden att de ovan redovisade omständigheterna medför grund för att MKB:s påstående att hyresvärden skäligen inte kan nöja sig med att [REDACTED] ska få hyresavtalet förlängt för egen del. Sökandens talan ska bifallas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga

Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 15 juni 2020.

Protokollförare

Protokoll uppvisat den