



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020106

BESLUT
2023-05-03
Stockholm

Mål nr
H 13148-22

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Göteborg, beslut 2022-10-19 i ärende nr H 4443-22, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. G.B.

2. V.B.

Adress hos ombud

3. B.B.

Adress hos ombud

Ombud för 2 och 3: G.B.

Adress som ovan

Motpart

Bostadsrättsföreningen Lindholmospiren, 769632-2598

SAKEN

Upplåtelse i andra hand, bostadsrättslagen

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet.

Dok.Id 1928615

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

G.B., V.B. och B.B. (bostadsrättshavarna) har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden.

Bostadsrättsföreningen Lindholmspiren (föreningen) har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras.

PARTERNAS TALAN

Bostadsrättshavarna har i hovrätten anfört i huvudsak följande. Som skäl för tillstånd till andrahandsupplåtelse gör de numera endast gällande att det råder dåliga marknadsförutsättningar för att sälja bostadsrättslägenheten. Med hänsyn till hur marknaden ser ut är det inte möjligt att sälja lägenheten utan att göra en förlust. De har kontaktat en mäklare som rekommenderat dem att påbörja försäljningen först i slutet av sommaren. Flera av de lägenheter som sålts i föreningen har sålts med förlust eller med mycket låg vinstmarginal.

Föreningen har vidhållit det som anfördes i hyresnämnden och därutöver lagt till bl.a. följande. Under 2022 överläts 16 bostadsrättslägenheter i föreningen vilket tyder på att det är fullt möjligt att sälja lägenheten även under rådande förhållanden.

HOVRÄTTENS SKÄL

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

En bostadsrättshavare får som huvudregel inte hyra ut sin lägenhet i andra hand utan styrelsens samtycke. Om styrelsen vägrar att ge sitt samtycke 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. 10 och 11 §§ bostadsrättslagen [1991:614].)

I förarbetena framhålls att en bostadsrättshavares skäl i princip bör kunna godtas så länge de innefattar ett rimligt behov av att behålla lägenheten. Vidare uttalas att det i vissa fall kan finnas skäl att tillåta en upplåtelse i andra hand även när bostadsrättshavaren inte har för avsikt att behålla lägenheten. Ett sådant fall kan vara när bostadsrätten är svårsåld på grund av rådande marknadsförutsättningar. Detta motiveras med att en bostadsrätt ofta är viktig för bostadsrättshavaren i privatekonomiskt hänseende och att det därför är naturligt att bostadsrättshavaren vill avvakta något med en försäljning om bostadsrätten är svår att sälja på acceptabla villkor. Har marknaden inte förbättrats på ett år finns det normalt sett inte skäl att låta bostadsrättshavaren avvakta längre med försäljningen. Rent spekulativa förvärv eller innehav av bostadsrätter bör inte gynnas av reglerna om upplåtelse i andra hand. (Se prop. 2013/2014:142 s. 13 f. och 22, jfr även RH 2020:22.)

Att en försäljning inte kan ske på acceptabla villkor innebär att det som regel ska vara fråga om en påtaglig sänkning av marknadspriset för den aktuella lägenheten i närtid. Enbart det förhållandet att en bostadsrättshavare behöver sälja sin lägenhet utan vinst eller med en mindre förlust innebär inte att försäljningen inte sker på acceptabla villkor.

I detta fall har bostadsrättshavarna i hovrätten åberopat ett värderingsintyg från en mäklare, daterat i december 2022, tillsammans med uppgift från mäklaren om att de bör avvakta med en försäljning till efter sommaren 2023 då marknaden har en fortsatt regressiv utveckling. Bostadsrättshavarna har vidare presenterat uppgifter om försäljningspriser i föreningen under perioden december 2021 till november 2022. Utredningen talar för att en viss nedgång av bostadsrättspriserna har skett under perioden. Den ger dock inte tillräckligt underlag för slutsatsen att det skulle vara fråga om en sådan påtaglig nedgång av priset att bostadsrätten kan anses vara svår att sälja på acceptabla villkor. Bostadsrättshavarna har därmed inte visat skäl för att få upplåta bostadsrätten i andra hand. Överklagandet 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 hovrättsråden Anne Kutteneuler och Lina Forzelius, referent, samt f.d. hovrättsrådet Måns Edling.



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

BESLUT
2022-10-19
Meddelat i Göteborg

Ärende nr
H 4443-22
Rotel 1

FASTIGHET/ADRESS

L 45:1, G 20, Göteborg

PARTER

Sökande

1. B.B.

2. G.B.

3. V.B.

Motpart

Bostadsrättsföreningen Lindholmspiren, 769632-2598 G

SAKEN

Upplåtelse i andra hand, bostadsrättslagen

HYRESNÄMNDENS AVGÖRANDE

Hyresnämnden avslår B.B., G.B. och V.B.s ansökan.

YRKANDEN M.M.

B.B., G.B. och V.B. innehar med bostadsrätt en bostadslägenhet i Bostadsrättsföreningen Lindholmspirens hus med adress G 20 i Göteborg. G.B. äger 45 %, V.B. äger 45 % och B.B. äger 10 %. Lägenheten har ett rum med kök och är 35 kvm stor.

B.B., G.B. och V.B. har hos hyresnämnden ansökt om tillstånd att under tiden 1 oktober 2022 till 31 juli 2023 hyra ut lägenheten i andra hand till M.S. och C.A.

Föreningen har motsatt sig det begärda tillståndet.

B.B., G.B. och V.B. har anfört

G och V.B. köpte bostadsrättslägenheten med tillträde 17 januari 2019. De har inte bott i den. Till en början bodde deras äldste son S där fram till sommaren 2019. Därefter har de haft den uthyrd i andra hand hela tiden med bostadsrättsföreningens tillstånd. I september 2020 blev deras son B delägare med tio procent, men han flyttade i samband med detta till Stockholm för studier. Det är meningen att han ska bo i lägenheten när han studerat färdigt. Eftersom B studerar i Stockholm sökte de om tillstånd till andrahandsuthyrning p.g.a. hans studier och fick tillstånd till detta. När inte B bor lägenheten kan det kanske bli så att G och V.B. väljer att flytta dit. För närvarande bor de i en villa i Partille.

Denna höst är B i Singapore som utbytesstudent och under våren 2023 ska han slutföra sina studier och efter det tänker komma tillbaka och bo i lägenheten. Han är en exemplarisk student, vilket bostadsrättsföreningen bör ta hänsyn till och hjälpa honom genom att ge tillstånd så att han slipper dubbla boendekostnader.

När de ansökte om förlängt tillstånd till andrahandsuthyrning p.g.a. detta meddelade bostadsrättsföreningen avslag med motiveringen att de har som policy att godkänna högst två års uthyrning.

De ser att de har följande giltiga skäl till att få tillstånd till att hyra ut lägenheten i andra hand:

- Studier på en annan ort/studier utomlands
- Marknadsförutsättningar för försäljning just nu inte är så goda.

Bostadsrättsföreningen har anfört

Det som sökandena anfört är inte tillräckligt för att de ska ha rätt till ytterligare tillstånd till andrahandsuthyrning. Ingen av bostadsrättsinnehavarna har bott i lägenheten sedan den köptes och den har varit uthyrd hela tiden sedan köpet med undantag för första tiden då äldste sonen bodde där utan att det fanns något tillstånd till detta. Det är dessutom inte sannolikt att någon av sökandena har för avsikt att bo i bostadsrättslägenheten.

Bostadsrättsföreningens policy är vidare att inte tillåta uthyrning under längre tid än sammanlagt två år. Föreningen består av 113 lägenheter och styrelsen har under senaste åren tillåtit 57 stycken andrahandsuthyrningar. För närvarande är 5 lägenheter uthyrda i andra hand. Det stora antalet uthyrningar har fått negativa effekter för föreningen bl.a. genom att det har varit svårt att rekrytera medlemmar till styrelsearbete.

När det gäller möjligheterna till försäljning bestrids att det skulle vara svårt att få lägenheten såld. Det finns efterfrågan på lägenheter i föreningen, vilket bl.a. framgår av att flera lägenheter har sålts under året.

Bostadsrättsföreningen har inget att invända mot de föreslagna andrahandshyresgästerna.

Hyresnämndens bedömning

Enligt 7 kap. 10 § bostadsrättslagen (1991:614) får en bostadsrättshavare som huvudregel inte hyra ut sin bostadsrätt i andra hand utan föreningens styrelses samtycke. Bestämmelsen i 7 kap. 11 § bostadsrättslagen innebär ett undantag från denna huvudregel. Enligt sist nämnda bestämmelse kan hyresnämnden, trots att föreningen har vägrat samtycke, lämna tillstånd till andrahandsupplåtelse. 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.

Regleringen fick sin nuvarande lydelse den 1 juli 2014 genom att kravet på beaktansvärda skäl togs bort och ändrades till skäl. 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. 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. Även skäl som snarare hänför sig till andrahandshyresgästen anses i vissa fall vara godtagbara, t.ex. att lägenheten upplåts i andra hand till en närstående för att under en tid bereda honom eller henne en bostad. I förarbetena uttalas vidare att om det redan vid tidpunkten för upplåtelsen står klart att bostadsrättshavaren inte avser att använda lägenheten bör skälen för upplåtelse normalt väga lättare. I vissa sådana situationer kan det dock finnas skäl att ha en mer generös inställning, t.ex. när bostadsrätten är svårsåld på grund av rådande marknadsförutsättningar. Synen på upplåtelse till närstående bör enligt förarbetena också vara generös. (Se prop. 2013/14:142 s. 13 f. och 22.)

Enligt makarna B.s egna uppgifter bor de i en villa men det kan bli så i framtiden att de bosätter sig i bostadsrättslägenheten när sönerna inte längre har behov av den. Skälet till deras köp av bostadsrättslägenheten framstår mot den bakgrunden inte ha varit att tillfredsställa sitt eget behov av boende utan att istället tillfredsställa sönernas behov av boende. Dessutom har varken de eller sonen B bott i lägenheten och vad gäller makarna som tillsammans äger 90 procent av lägenheten framstår deras framtida behov som oklart. Att de skulle bo där permanent framstår dessutom inte heller som särskilt sannolikt med hänsyn till lägenhetens storlek.

Det bedöms därmed att makarnas behov av lägenheten snarare är att hänföra till deras söner. Att en av sönerna för närvarande är delägare med tio procent förändrar inte den bedömningen.

Sådana skäl kan i enlighet med vad som anförts ovan i vissa fall anses godtagbara, i synnerhet när det rör sig om en närstående till bostadsrättshavaren. Enligt hyresnämndens mening måste det dock även i sådant fall finnas ett rimligt behov för makarna, såsom huvudsakliga ägare, att behålla lägenheten för att det ska finnas skäl för att bevilja upplåtelsen. Något sådant behov för dem har inte framkommit i ärendet. (Jämför Svea hovrätts beslut i ÖH 13206–19)

När det gäller påståendet om dåliga marknadsförutsättningar för att sälja lägenheten har sökandena inte åberopat någon utredning som stöder påståendet. Det har vidare inte framkommit att de har undersökt hur det förhåller sig med detta. Det är sökanden som har bevisbördan för anført skäl. Hyresnämnden bedömer att de inte har visat att det förhåller sig på det sättet.

Såvitt framgår av utredningen har lägenheten redan varit uthyrd i andra hand under två års tid. Mot bakgrund av detta och det ovan anförda finner hyresnämnden att sökandena inte har anført skäl för att de ska beviljas tillstånd till att hyra ut lägenheten under ytterligare ett års tid. Deras ansökan ska därför avslås.

Nämnden tillåter med stöd av 11 kap. 3 § bostadsrättslagen att beslutet får överklagas till Svea hovrätt.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1.

Överklagande ska ha kommit in till nämnden **senast den 9 november 2022**

Leif Dylin

I avgörandet har deltagit Leif Dylin (ordförande) samt intresseledamöterna Bengt Svensson och Magnus Löfgren. Skiljaktig mening Magnus Lövgren.

Skiljaktig mening Magnus Lövgren

Tillståndsfrågan ska bedömas enligt 7 kap. 10-11 §§ bostadsrättslagen. Enligt dessa bestämmelser får en bostadsrättshavare upplåta sin lägenhet till annan i andra hand för självständigt brukande om föreningen ger sitt samtycke eller om hyresnämnden lämnar tillstånd till uthyrningen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Utgångspunkten enligt motiven (se prop. 2013/14:142 s. 12 f. och 21 f.) är att bostadsrättshavaren ska ha stor frihet att upplåta lägenheten i andra hand för att under en tid bo någon annanstans. Det som avses är situationer där bostadsrättshavaren vill behålla lägenheten för att kunna återvända till den efter en tid. Kraven på bostadsrättshavaren att visa att han eller hon har ett behov av att kunna komma tillbaka till lägenheten, kan i sådana situationer sättas lågt. I allmänhet är det tillräckligt att de anförda skälen innefattar ett rimligt behov av att behålla lägenheten. Ett exempel på situationer där ett tillstånd kan ges enligt praxis är när bostadsrättshavaren vill studera eller arbeta på annan ort. Generellt sett gäller att

skälen för andrahandsuthyrning väger lättare ju längre tid lägenheten har varit uthyrd i andra hand.

I ärendet är ostridigt att B.B. studerar i Stockholm och för närvarande är utbytesstudent i Singapore.

Sökandena har anfört att B.B. kommer att slutföra sina studier under våren 2023 och att han därefter avser att flytta till lägenheten. Jag ser inte anledning till att ifrågasätta dessa uppgifter.

Jag bedömer mot anförd bakgrund att sökandena har ett rimligt behov av att behålla lägenheten för att B.B. ska kunna bosätta sig där när han slutfört sina studier och att det skäl som de anfört i ansökan har en sådan tyngd att deras ansökan ska ges bifall. Att de redan har haft lägenheten uthyrd i andra hand under två år och inte har använt lägenheten för eget boende sedan den köptes ger inte skäl till annan bedömning.

Bostadsrättsföreningen har godtagit de föreslagna andrahandshyresgästerna.

Sökandena ska därmed ges tillstånd till yrkad andrahandsuthyrning.



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>