



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020113

BESLUT
2023-10-20
Stockholm

Mål nr
H 2301-23

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Malmö, beslut 2023-02-08 i ärende nr H 3466-22, se bilaga A

PARTER

Klagande

U.Ö.

Motpart

Heimstaden A Almgården 4 AB, 556954-1344
Östra Promenaden 7 A
211 28 Malmö

Ombud: Juristen E.E.
Samma adress

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Med ändring av hyresnämndens beslut avslår hovrätten Heimstaden A Almgården 4 AB:s talan om att hyresavtalet ska upphöra.
 2. Hyresvillkoren ska gälla oförändrade.
-

Dok.Id 1972347

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

U.Ö. har yrkat att hovrätten ska avslå Heimstaden A Almgården 4 AB:s (hyresvärden) talan i hyresnämnden. Han har vidare begärt uppskov med att flytta med så lång tid som möjligt.

Hyresvärden har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras, men har medgett uppskov med att flytta till månadskiftet närmast efter en månad från hovrättens beslut.

UTREDNINGEN I MÅLET

Parterna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden.

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet och hållit muntlig förhandling. Utredningen är i huvudsak densamma som i hyresnämnden. Partsförhör under sanningsförsäkran har hållits med U.Ö. Därutöver har som nytt vittne hörts I.N., åberopat av U.Ö. Hyresvärden har som ny skriftlig bevisning åberopat ett folkbokföringsutdrag avseende U.Ö. och en kartbild utvisande prövningslägenhetens respektive I.N.s adresser.

HOVRÄTTENS SKÄL

Hyresvärden har gjort gällande att U.Ö. saknar behov av lägenheten på A-vägen och att han i stället har sitt permanenta boende i en lägenhet på H-gatan i Malmö som han också hyr.

Om hyresvärden, som i detta mål, påstår att hyresgästen inte är permanent bosatt i prövningslägenheten gäller att hyresvärden för att få framgång med sin talan måste styrka sitt påstående om detta (se prop. 1968:91 Bihang A s. 102 och SOU 1966:14 s. 205). Bevisbördan i fråga om hyresgästens boende ligger alltså på hyresvärden.

Folkbokföringen syftar till att bistå samhället i stort med uppgifter om fysiska personer. Den omständigheten att en person är folkbokförd på en adress har i flera sammanhang betydelse vid bedömningar av bosättningen (se prop. 2012/13:120 s. 34 f.). I ett mål om förlängning av ett hyresavtal där hyresvärden påstår att hyresgästen inte bor permanent i prövningslägenheten kan en uppgift om hyresgästens folkbokföring ha betydelse som bevisfaktum vid bedömningen av var han eller hon bor. Det förhållandet att hyresgästen är folkbokförd på en annan adress än prövningslägenheten kan tala för att hyresgästen faktiskt inte bor där. Det finns i detta sammanhang dock inte skäl att tala om en presumtionsverkan för uppgifter i folkbokföringen på så sätt att bevisbördan i ett sådant fall skulle flyttas över till hyresgästen (omvänd bevisbörda). Oavsett var hyresgästen i ett enskilt fall är folkbokförd gäller alltså att hyresvärden har bevisbördan för ett påstående om att hyresgästen inte har sitt permanenta boende i prövningslägenheten (jfr Svea hovrätts beslut den 14 februari 2014 i mål nr ÖH 5269-13).

Av allmänna processrättsliga principer följer att en sammantagen bevisvärdering ska göras i fråga om hyresvärden har fullgjort sin bevisbörda. Vid värderingen får det som framkommit om hyresgästens folkbokföring – liksom den bevisning som parterna i övrigt lagt fram – vägas in. Folkbokföringsuppgiftens betydelse beror på utredningen i det enskilda fallet. Om hyresgästen t.ex. har en godtagbar förklaring till varför han eller hon bor i prövningslägenheten, trots folkbokföring på en annan adress, måste det beaktas.

Hyresvärden har till stöd för sin talan i målet åberopat folkbokföringsuppgifter som visar att U.Ö. sedan år 2013 är folkbokförd i lägenheten på H-gatan. Hyresvärden har dessutom åberopat ett protokoll från ett annat ärende i hyresnämnden år 2019 av vilket framgår att hyresvärden återkallade sin talan, förd på samma grunder som i nu aktuell tvist, och att U.Ö. i samband med det upplystes om att man måste vara folkbokförd på den adress som man bor på.

Mot detta ska ställas de uppgifter som U.Ö. har lämnat. U.Ö. har berättat bl.a. följande. För tio år sedan fick han hyreskontrakt avseende lägenheten på H-gatan och hans bror blev kort därefter bostadslös med svårigheter att själv få en

hyresrätt av olika skäl. Han själv flyttade under kommande år runt till olika bostäder för att sedan år 2016 flytta in i prövningslägenheten. Trots hyresvärdens påpekanden om hans folkbokföringsadress har han valt att inte ändra den eftersom hans bror då inte skulle kunna bo kvar på H-gatan. Det är inget alternativ för dem att tillsammans bo i den lägenheten som är på 22 kvadratmeter.

Enligt hovrättens bedömning har U.Ö. lämnat en trovärdig förklaring till varför han inte är folkbokförd på adressen för prövningslägenheten. Hans uppgifter får dessutom stöd av det som I.N. har berättat. Hon har förklarat att U.Ö. bor i prövningslägenheten och att hon flyttade till en angränsande adress för att komma nära sin son som bodde hos U.Ö. och att denne varit ett stort stöd för henne genom att finnas nära till hands.

Sammantaget bedömer hovrätten att hyresvärden inte har bevisat att U.Ö. har sitt permanenta boende på annat håll än i prövningslägenheten. U.Ö. kan därför inte anses sakna behov av den. Hyresvärdens talan ska därför avslås och hyresnämndens beslut ändras i enlighet med det.

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 Maj Johansson samt tf. hovrättsassessorn Philip Mielnicki, referent.



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

BESLUT nr 6
2023-02-08
Meddelat i Malmö

Ärende nr
H 3466-22
Rotel 4

FASTIGHET/ADRESS

A 4, A-vägen 45, Malmö

PARTER

Sökande

Heimstaden A Almgården 4 AB, 556954-1344
Östra Promenaden 7 A
211 28 Malmö

Ombud: E.E.
c/o Heimstaden Sweden AB
Östra Promenaden 7 A
211 28 Malmö

Motpart

U.Ö.

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

NÄMNDENS AVGÖRANDE

1. Hyresavtalet mellan Heimstaden A Almgården 4 AB och U.Ö. har upphört den 31 december 2022
2. U.Ö. åläggs att genast avflytta från lägenheten med adress A-vägen 45, i Malmö.
3. För den tid som U.Ö. haft rätt att bo kvar i lägenheten ska de hyresvillkor som gällde före den 1 januari 2023, tillämpas.

Parternas talan

U.Ö. hyr sedan den 15 februari 2016 en lägenhet om ett rum och kokvrå på A-vägen 45 i Malmö.

Heimstaden A Almgården 4 AB (nedan hyresvärden) har yrkat att bostadshyresavtalet med U.Ö. inte förlängs efter den 31 december 2022 till vilken tidpunkt hyresvärden sagt upp avtalet och att U.Ö. åläggs att avflytta.

U.Ö. har bestritt yrkandena.

Hyresvärden har till utveckling av sin talan anfört huvudsakligen följande. På grund av intern kontroll av folkbokföringen uppdagades att U.Ö. inte stod, och fortsatt inte står, folkbokförd på prövningslägenhetens adress. U.Ö. står i stället folkbokförd på H-gatan 35 i Malmö sedan minst tre år tillbaka. På folkbokföringsadressen hyr han sedan år 2006 en lägenhet om ett rum och kök av Stena Fastigheter. U.Ö. saknar behov av prövningslägenheten, eftersom han hyr en annan lägenhet i samma stad. Det föreligger sakliga skäl för upphörande, eftersom lägenheten ska hyras ut till annan bostadssökande.

U.Ö. har till stöd för bestridandet anfört följande. Han har haft lägenheten på H-gatan 35 i Malmö i många år. Han är folkbokförd på lägenheten på H-gatan 35 i Malmö. U.Ö.s storebror har en bakgrund som gör att han inte får någon lägenhet. Hyresvärdar ställer orimliga krav. U.Ö.s storebror är sjukpensionär. U.Ö. hyr ut lägenheten på H-gatan i andra hand. Lägenheten på H-gatan är på 22 kvm. Om han flyttar sin folkbokföringsadress till prövningslägenheten kommer hyresvärden på H-gatan säga samma sak som hyresvärden på A-vägen. Att han bor på A-vägen kan man fråga grannar om.

Hyresnämndens bedömning

Det är i ärendet ostridigt att U.Ö. inte är folkbokförd på prövningslägenhetens adress.

Enligt folkbokföringslagen innebär folkbokföring fastställande av en persons bosättning. Uppgiften i folkbokföringen har en viss presumtionsverkan. Hur stark denna presumtionsverkan är, beror av omständigheterna i det enskilda fallet. Om omständigheterna ger anledning till tvivel angående uppgifternas riktighet, måste nämnden ta ställning till om uppgifterna i folkbokföringen är riktiga.

U.Ö. har i ärendet påstått att uppgifterna i folkbokföringen inte är riktiga, och han har gjort gällande att han bor på A-vägen. Han har fått tillfälle att åberopa bevisning till stöd för sitt påstående.

Någon bevisning har inte åberopats. Enbart ett påstående om att uppgiften i folkbokföringen är felaktigt, är inte tillräckligt för att anse att omständigheterna i ärendet ger anledning till tvivel angående folkbokföringsuppgiftens riktighet.

Utgångspunkten är därför att U.Ö. anses bo på H-gatan 35 i Malmö.

Om en hyresvärd sagt upp ett hyresavtal på grund av hyresgästens bristande behov, gäller enligt 12 kap. 46 § första stycket 10 p jordabalken att hyresgästen har rätt till förlängning av hyresavtalet utom när det inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

En första förutsättning för att ett hyresförhållande ska upplösas enligt det angivna lagrummet är att hyresvärden har åberopat ett sakligt skäl för uppsägningen. Om hyresvärden har åberopat ett sådant skäl, ska hyresvärdens skäl för uppsägningen vägas mot hyresgästens intresse av att få hyresavtalet förlängt.

Hyresvärden har angett att lägenheten ska hyras ut till annan bostadssökande. Det åberopade skälet är sakligt grundat, om än av ringa tyngd. Fråga är då om U.Ö.s intresse av att få hyresavtalet förlängt väger tyngre än bolagets intresse av att få hyresförhållandet upplöst.

Med tanke på att han sedan flera år inte varit folkbokförd på adress och eftersom han inte åberopat bevis som förtar riktigheten av presumtionen, kan det faktum att han är folkbokförd på annan adress inte innebära annat än att han faktiskt inte bor på A-vägen 45 i Malmö. Vid sådant förhållande kan hans intresse av förlängning av hyresavtalet inte anses vara skyddsvärt. Den intresseavvägning som hyresnämnden har att göra utfaller därför till hyresvärdens förmån.

Upphörsyrkandet ska således bifallas. Vid angiven utgångs sak även yrkandet om avflyttning bifallas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se Bilaga A

Överklagandeskrift ställs till Svea hovrätt men ges in till hyresnämnden. Skriften ska ha inkommit till hyresnämnden senast den 1 mars 2023.

Paula Lundberg

I avgörandet, som är enhälligt, har deltagit Paula Lundberg, Axel Dunge och Siv Jonsson.



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>