



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020104

BESLUT
2023-02-28
Stockholm

Mål nr
H 5792-22

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2022-04-19 i ärende H 2325-22, se bilaga A

PARTER

Klagande

L.O.A.

Ombud: Jur.kand. J.W.
Hyresgästföreningen
Region Stockholm
Box 10117
121 28 Stockholm-Globen

Motpart

Fastighets AB Plommonträdet 7, 559051-9715
Linnégatan 89
115 23 Stockholm

Ombud: Juristen M.L.

SAKEN

Lägenhetsbyte

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet.

Dok.Id 1915275

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

L.O.A. har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden.

Fastighets AB Plommonträdet 7 (hyresvärden) har motsatt sig ändring av hyresnämndens beslut.

PARTERNAS TALAN

Parterna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden.

UTREDNINGEN

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

HOVRÄTTENS SKÄL

Frågorna i målet

L.O.A. har begärt tillstånd till ett lägenhetsbyte. Enligt den tänkta byteskedjan ska T.F., som själv inte innehar någon hyresrätt men är son till en av hyresgästerna i byteskedjan, ta över L.O.A:s lägenhet. Hyresnämnden har avslagit L.O.A:s ansökan med hänvisning till att T.F. är kontraktslös och att det därför inte är fråga om ett lägenhetsbyte i lagens mening. Frågorna i målet är om den aktuella situationen omfattas av bytesreglerna och i så fall under vilka förutsättningar som en hyresgästs vuxna barn (dvs. som fyllt 18 år) kan godtas som bytespart trots att barnet inte själv är hyresgäst. Därutöver ska hovrätten ta ställning till om L.O.A:s tillståndsansökan ska bifallas.

Rättsliga utgångspunkter

En hyresgäst får enligt 12 kap. 32 § jordabalken inte överlåta sin hyresrätt utan att hyresvärden samtycker till det. Från detta principiella överlåtelseförbud finns det undantag. Ett sådant undantag är bytesrätten i 12 kap. 35 § jordabalken. Enligt första stycket framgår att hyresgästen får överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet för att genom byte få hyresrätten till en annan bostadslägenhet, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. För att tillstånd ska lämnas måste ett antal förutsättningar vara uppfyllda.

Bestämmelsen i 12 kap. 35 § jordabalken om byte infördes i syfte att utvidga hyresgästens besittningsskydd och därigenom öka rörligheten på en hyresmarknad med bostadsbrist samt motverka inlåsnings effekter. Genom bestämmelsen skulle inte bara hyresgästens bostad utan även dennes fortsatta behov av bostad för sig och sin familj skyddas. I förarbetena uttalades att det var angeläget att hyresgästerna i största möjliga utsträckning kunde ordna sin bostadsfråga genom lägenhetsbyten. Bestämmelsen omfattade initialt byten till annan hyresrätt eller bostadsrätt och var endast tillämplig på orter med bostadsbrist. (Se prop. 1968:91 Bihang A s. 192 f.)

I samband med att bestämmelsen infördes uttalade Lagrådet att ordet byte inte torde omfatta bara det som enligt allmänt språkbruk anses vara ett byte, dvs. att en person överlåter en hyres- eller bostadsrätt till en annan person och av denne får en hyres- eller bostadsrätt, utan också byten som sker i flera led. Lagrådet uttalade vidare att det nog kunde förekomma byteskedjor som inte var slutna där det på ena ytterkanten i kedjan kunde finnas någon som avstod en hyresrätt och på den andra någon som utan att lämna något i gengäld fick en hyresrätt. (A. prop. s. 326 f.)

Genom en lagändring år 1971 togs begränsningen av bytesrätten till hyres- och bostadsrätter bort. Hyresgästen tilläts nu rätt att överlåta sin hyresrätt i syfte att genom byte erhålla annan bostad, oavsett vilken bostad det handlade om. Skälet till lagändringen var att bytesregeln hade fått till följd att hyresvärdar inte längre godkände att hyresgäster som köpt småhus överlät sin hyresrätt till personer i bostadskön. (Se prop. 1970:146 s. 7 och 9 f.) Departementschefen uttalade att ett lägenhetsbyte i lagens

mening fick anses föreligga så snart hyresgästen avstod från sin hyresrätt i syfte att erhålla en annan bostad. Förutsättningen var att hyresgästens överlåtelse av hyresrätten var ett villkor för att hyresgästen skulle få den nya bostaden. (A. prop. s. 12.)

Departementschefen ansåg alltså att det var ett byte i lagens mening även när hyresgästen lämnade sin hyresrätt till en person som stod i bostadskö. Det centrala för den initiala prövningen av bytesrätten var att hyresgästen överlät sin hyresrätt för att få en annan bostad. Det var med andra ord fråga om ett byte i lagens mening för den berörda hyresgästen även om dennes hyresrätt överläts till en person som inte själv bidrog med en bostad, så länge hyresgästens överlåtelse var villkorad av att hyresgästen fick en annan bostad (se även Fritjof Lejman, Den nya hyresrätten, 1976 s. 135).

Bytesbestämmelsen har ändrats vid flera tillfällen. Lagstiftaren har i samband därmed inte gett uttryck för att byte i lagens mening ska tolkas på något annat sätt än enligt de tidiga förarbetena. (Se prop. 1973:23 s. 78 ff., 132 ff. och 167 f., prop. 1974:150 s. 490, prop. 1977/78:175 s. 11 f., prop. 1983/84:137 s. 128, prop. 1992/93:115 s. 22 f. och 34, prop. 2000/01:26 s. 54 och prop. 2008/09:91 s. 124 f.)

Hyresnämnderna har i många avgöranden också tillämpat begreppet byte i enlighet med de uttalanden som gjorts i de tidiga förarbetena. (Se Andersson och Andersson, Lägenhetsbyten och andrahandsuthyrning, första upplagan, 2004, s. 125 ff. och 176 samt fjärde upplagan, 2021, s. 168 ff. och 195 f.). Det finns avgöranden där hyresnämnderna ansett att bytesregeln inte begränsar till vilken person hyresrätten kan överlåtas överhuvudtaget. I många fall har dock hyresnämnderna krävt att den som inte själv bidrar med en bostad ska ha boeanknytning till en lägenhet i byteskedjan. Det har bl.a. motiverats med att det inte kan ha varit lagstiftarens mening att helt utomstående personer ska kunna beredas bostad genom bytesreglerna. Vilka krav som ställts på boeanknytningen har varierat. (Se Andersson och Andersson, Lägenhetsbyten och andrahandsuthyrning, första upplagan, 2004, s. 125 ff. och 176, andra upplagan, 2008 s. 145 ff. och 168, tredje upplagan, 2015 s. 124 f. och 147 f., och fjärde upplagan, 2021, s. 168 ff. och 195 f.)

Den 1 oktober 2019 gjordes vissa ändringar i 12 kap. 35 § jordabalken. Rätten att byta sin hyresrätt till annan bostad än en hyresrätt togs bort. Det förtydligades att tillstånd inte ska lämnas om det finns anledning att anta att någon som är delaktig i att bytet kommer till stånd har begärt, avtalat om eller tagit emot särskild ersättning. Vidare infördes ett bosättningskrav. Numera krävs synnerliga skäl för att ett byte ska tillåtas om hyresgästen eller den som hyresrätten ska överlåtas till (bytesparten) har varit bosatt i sin lägenhet under kortare tid än ett år vid tidpunkten för ansökan. Lagändringarna genomfördes för att motverka missbruk av bytesrätten (se prop. 2018/19:107 s. 24 ff.).

Genom den senaste lagändringen har lagstiftaren infört ett bosättningskrav inte bara för hyresgästen, utan även för dennes bytespart. I förarbetena talas endast om hyresgäster, även när man avser hyresgästens bytespart. Det kan uppfattas som att lagstiftaren tänkt sig att bytesregeln endast ska omfatta hyresgäster. En sådan tolkning skulle innebära en begränsning av vad som tidigare ansetts som byte i lagens mening och utesluta kontraktslösa personer från att ingå i en byteskedja. Det finns dock inget uttryckligt stöd för att lagstiftaren avsett att begränsa bestämmelsen på det sättet.

Svea hovrätt har bedömt att bosättningskravet innebär att hyresgästen ska ha bott i sin lägenhet som förstahandshyresgäst under minst ett års tid när ansökan om byte görs, annars krävs synnerliga skäl för bytet (se Svea hovrätts beslut den 22 juni 2022 i mål nr ÖH 95-22). I det avgörandet fanns det dock inte anledning för hovrätten att uttala sig i frågan om en kontraktslös part kan delta i ett byte.

Hovrättens bedömning

Byte i lagens mening

Hyresmarknaden har ändrats påtagligt sedan bytesbestämmelsen infördes. Det kan bl.a. mot den bakgrunden ifrågasättas vilken tyngd de tidiga förarbetsuttalandena har, och om bestämmelsen alltså ska tolkas i enlighet med dessa.

En grundläggande tanke med bytesrätten måste enligt hovrätten vara att samtliga personer som ingår i ett byte bidrar med en bostad. Samtidigt har en hyresnämndspraxis utvecklats där nämnderna med stöd av de tidiga förarbetsuttalandena har godkänt personer som inte bidragit med någon bostad som bytespart. Lagstiftaren har inte heller gett någon ny vägledning för hur bestämmelsen ska tolkas. Mot denna bakgrund anser hovrätten att ett byte i lagens mening alltså får anses föreligga så länge en hyresgäst överlåter sin lägenhet i syfte att genom byte få en annan hyresrätt. Även om en kontraktlös part därmed kan ingå i ett byte, måste möjligheterna till det enligt hovrätten vara begränsade. En sådan begränsning har också uppställts av hyresnämnderna, och ligger även i linje med de senaste lagändringarna.

Hyresgästs vuxna barn som bytespart

Det hovrätten har att ta ställning till i det nu aktuella fallet är under vilka förutsättningar som ett vuxet barn till en av hyresgästerna i byteskedjan kan godtas som bytespart, trots att denne inte själv är hyresgäst. Hyresnämnderna har, som framgått, i flera fall godtagit detta förutsatt att personen har haft en tillräckligt stark boendeanknytning till den lägenhet där han eller hon bor tillsammans med hyresgästen. För att kravet på boendeanknytning ska anses vara uppfyllt har hyresnämnderna i många fall krävt att hyresgästen och dennes barn har bott tillsammans under flera år i anslutning till bytesansökan. Hyresnämndernas praxis har utvecklats under många år, även om den inte varit helt enhetlig.

Hovrätten ställer sig bakom den praxis som utvecklats i hyresnämnderna om att det måste finnas ett krav på boendeanknytning. För att ett vuxet barn som inte själv är hyresgäst ska kunna godtas som bytespart måste bytet dock även anses ligga i linje med bytesrättens ändamål och lagstiftarens tydligt uttalade vilja att motverka missbruk av bytesreglerna. Om tillstånd ska lämnas måste bedömas utifrån omständigheterna i det enskilda fallet.

Om exempelvis en hyresgäst och dennes vuxna barn vill byta hyresgästens lägenhet till två mindre efter att de har bott tillsammans under lång tid, t.ex. under hela barnets uppväxt och flera år efter det att barnet blivit vuxet, kan det finnas skäl att acceptera

hyresgästens vuxna barn som bytespart. Bytet kan under dessa förhållanden som regel anses ligga i linje med ändamålet bakom bytesregeln eftersom det minskar risken för inlåsnings effekter på bostadsmarknaden och möjliggör för hyresgästen att anpassa sin bostadssituation efter de ändrade familjeförhållandena. Boendeanknytningen kan då i normalfallet anses vara stark. Risken för att bytesbestämmelsen missbrukas måste också anses vara begränsad i en sådan situation. Har sammanboendet endast pågått under en kortare tid efter att barnet blivit vuxet eller har barnet först flyttat ut och sedan flyttat tillbaka är risken för inlåsnings effekter som regel inte lika stor. Boendeanknytningen kan i dessa fall inte anses lika stark samtidigt som risken för missbruk är större. I dessa situationer är det inte lika självklart att ett vuxet barn ska godtas som bytespart.

Sammanfattningsvis kan alltså ett vuxet barn till en hyresgäst ingå i ett byte trots att denne inte själv är hyresgäst förutsatt att han eller hon har en stark boendeanknytning till hyresgästens lägenhet. Styrker sökanden dessa omständigheter har hyresnämnden att pröva om övriga rekvisit i bytesregeln är uppfyllda.

L.O.A:s byteansökan

Enligt den tänkta byteskedjan ska T.F. ta över L.O.A:s lägenhet. Överlåtelsen har villkorats av att L.O.A. får en annan hyresrätt. T.F:s pappas hyresrätt ska överlåtas till andra personer i byteskedjan.

Enligt L.O.A. har T.F., som är 25 år gammal, och hans pappa bott tillsammans i pappans lägenhet sedan T.F. var 12 år gammal. Det skulle innebära att det i och för sig kan finnas förutsättningar för T.F. att delta i byteskedjan. Hyresvärden har dock bestritt L.O.A:s uppgifter och anfört bland annat att T.F. periodvis varit bosatt hos sin mamma.

L.O.A. har som bevisning åberopat att T.F. är folkbokförd på pappans adress sedan år 2009. Folkbokföringen ger visst stöd för att T.F. bott tillsammans med sin pappa under en längre tid. Den är dock inte tillräcklig för att

anse boendeanknytningen styrkt. Någon annan utredning finns inte. Redan av detta skäl ska överklagandet avslås.

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, Hanna Carysdotter, referent, och Lina Forzelius.



**HYRESNÄMNDEN I
STOCKHOLM**

PROTOKOLL
Sammanträde
2022-04-05
BESLUT
2022-04-19

Ärende nr
H 2325-22
Rotel 6

Nämnden

Hyresrådet Eva Lärfars Persson, ordförande
Herje Larsson och Madeleine Hällgren, övriga ledamöter

Protokollförare

Grupjuristen Emilia Weichbrodt

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

X

Sökande

L.O.A.

Närvarande personligen och genom ombud

Ombud: J.W.

Hyresgästföreningen

Region Stockholm

Box 10117

121 28 Stockholm-Globen

Motpart

Fastighets AB Plommonträdet 7, 559051-9715

Linnégatan 89

115 23 Stockholm

Närvarande genom ombud

Ombud: M.L.

Saken

Lägenhetsbyte

Besöksadress

Sicklastråket 1, Nacka

Telefon

08-561 665 00

Öppettider

måndag–fredag

08:00–16:30

Postadress

Box 67

131 07 Nacka

E-post

hyresnamndenistockholm@dom.se

Webbplats

www.hyresnamnden.se Info om
personuppgiftsbehandling, se hemsidan

M.L.: uppger att han kommer att inkomma med en fullmakt för att företräda hyresvärden senast den 8 mars 2022.

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas.

L.O.A. hyr sedan år 2012 en lägenhet om ett rum och kök, ca 38 kvm, på X. L.O.A. har inkommit till hyresnämnden med en ansökan om tillstånd till lägenhetsbyte. Bytet är en del i ett byte som omfattar fem lägenheter.

J.W.: L.O.A. yrkar att hyresnämnden ska lämna henne tillstånd att överlåta hyresrätten till lägenheten på X till T.F. i syfte att genom fempartsbyte erhålla hyresrätten till B.C:s bostadslägenhet om fyra rum och kök, ca 102 kvm, på Y. Grunden för yrkandet är att L.O.A. ska bli sambo med sin partner P.L., att de då behöver en större lägenhet, att hon genom lägenhetsbytet skulle få västenligt förbättrad boendestandard och att hon därmed har beaktansvärda skäl för bytet. Det finns inga andra skäl som talar emot bytet.

M.L.: Hyresvärden bestrider L.O.A:s yrkande. Grunden för bestridandet är att L.O.A. inte har beaktansvärda skäl för bytet eftersom den lägenhet som hon och P.L. bebor är av tillräcklig storlek för två sammanboende personer. En överlåtelse kan inte heller äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden eftersom T.F:s inkomster och anställningsförhållanden är oklara och ett borgensåtagande från C.F. är inte heller tillräckligt eftersom underlag rörande hennes ekonomiska förutsättningar att uppfylla ett borgensåtagande saknas. Vidare har L.O.A. varit sammanboende med P.L. i hans lägenhet under snart ett år och hon har därmed varit bosatt i sin lägenhet kortare tid än ett år vid tidpunkten för ansökan varför tillstånd endast kan lämnas om det föreligger synnerliga skäl för tillstånd till

överlåtelse, vilket hyresvärden bestrider föreligger. Slutligen anser hyresvärden inte att det är fråga om ett lägenhetsbyte i lagens mening eftersom M.J. och T.F. inte har någon boendegemenskap då T.F. är att betrakta som en inneboende hos fadern M.J., varför T.F. inte kan ingå i byteskedjan. Vidare ifrågasätter hyresvärden i vilken utsträckning T.F. bor i M.J:s lägenheten då föräldrarna bor på olika adresser.

J.W.: L.O.A. har tidigare ansökt om tillstånd för att få hyra ut lägenheten i andra hand för att provbo med sin pojkvän P.L. i densammes lägenhet om ca 38 kvm. Hyresnämnden beviljade hennes ansökan och det tillståndet löper nu snart ut. L.O.A. och P.L. vill nu fortsätta bo tillsammans som par och har därför ansökt om lägenhetsbytet då de anser att de behöver en större lägenhet. L.O.A. och P.L. vill förr eller senare skaffa barn och deras lägenheter är för små för det. Genom bytet skulle de fördubbla sin boendeyta och få en väsentligt högre boendestandard, vilket utgör ett beaktansvärt skäl. Syftet med lagstiftningen avseende synnerliga skäl var att förhindra täta lägenhetsbyten, inte för att en person som bott i sin lägenhet under flera år och efter ett års provboende med sambo inte därefter skulle kunna byta sin lägenhet. – T.F. har sin boendeanknytning i Årsta i hans fars, M.J:s, lägenhet om fyra rum och kök, om ca 82 kvm. T.F. har bott tillsammans med M.J. sedan han var tolv år gammal. Hyresnämnden har tidigare konstaterat att en mor och dotter haft boendegemenskap i ett liknande ärende, 13671-20. T.F. och M.J. har bott tillsammans i M.J:s lägenhet sedan han fick tillträde till den för cirka 13 år sedan. – T.F. är en filmfotograf och hans anställningar består av korttidsavtal och uppdragsavtal. Han har styrkt att han haft en förhållandevis jämn inkomst under de senaste tre åren. Under år 2020 tjänade han 323 000 kr och under år 2021 tjänade han 258 972 kr. Under år 2021 tjänade han lite mindre än han brukar på grund av coronapandemin och tjänade då cirka 21 000 kr per månad. Hyran för lägenheten uppgår till 4 184 kr/mån vilket innebär att T.F. skulle ha kvar cirka

16 816 kr före skatt varje månad efter att han betalat hyran. Betalningsförmågan måste mätas med den nuvarande hyran och inte med en hypotetisk framtida hyresnivå. En bytespart måste inte ha en fast inkomst utan en regelbunden inkomst, vilket T.F. haft under de senaste tre åren. Vidare har han inga betalningsanmärkningar och det är inte en större risk att han inte skulle betala hyran än bostadssökande i allmänhet. Det är snarare så att det föreligger en mindre risk att T.F. inte skulle betala sin hyra då C.F. är villig att gå i borgen för hyresbetalningarna. C.F. arbetar på Socialstyrelsen och tjänade 592 796 kr före skatt år 2021. Vidare finns det inga försenade hyresbetalningar för M.J:s lägenhet som skulle kunna ligga T.F. till last. M.J. är den som är betalningsansvarig för den lägenheten då T.F. är en kontraktslös part.

M.L.: L.O.A. har själv i ett yttrande till hyresnämnden uppgett att hon och P.L. provbott i den senares lägenhet, vilket innebär att det går att bo två vuxna i P.L:s lägenhet. En framtida avsikt att bilda familj och skaffa barn är ingenting som föreligger vid hyresnämndens prövning och ska därmed inte ska beaktas vid den nu aktuella prövningen. – Hyresvärden vitsordar de ingivna handlingarna avseende T.F:s anställningar och inkomst. Hyresvärden saknar dock kännedom om hur anställningarna ser ut, hur ofta han arbetar och vem som betalar hans lön. – Gällande T.F:s boendegemenskap med M.J. och att han inte har några hyresskulder, framstår det som att T.F. bor själv i M.J:s lägenhet. Hyresvärden misstänker att T.F delvis bott med C.F. då det är ovisst hur M.J:s lägenhet har använts. – Vidare har hyresvärden svårt att bedöma C.F:s möjligheter att hjälpa T.F. med att betala hyran då det saknas uppgifter om hennes utgifter. Ett borgensåtagande från hennes sida är därför osäkert. – Fastigheten som lägenheten är belägen i ska byggas om och hyresvärden har fått godkänt avseende ombyggnationen från alla hyresgäster utom en. Ärendet prövades i hyresnämnden under hösten 2021 och hyresvärden fick då tillstånd att bygga om

fastigheten. Ombyggnationen, inkluderande renovering av samtliga lägenheter och påbyggnad av en våning, har påbörjats. De nya hyrorna kommer att förhandlas, men hyresvärden räknar dock med att hyrorna kommer att höjas rejält. Det går dock inte för dagen att säga vad hyran i slutänden kommer att uppgå till. Den hyresgäst som inte lämnade godkännande till ombyggnationen har inte velat lämna tillträde till byggarbetena, vilket har lett till att ombyggnationen tagit längre tid. Hyresvärden räknar med att arbetena kommer att vara klara i slutet av maj eller början av juni 2022.

J.W.: Utgångspunkten är att folkbokföringen ska spegla var en person bor. Hyresvärden har inte visat att T.F. har haft något alternativt boende. T.F. har lämnat in folkbokföringsuppgifter som styrker att han bott tillsammans med M.J. i densammes lägenhet om fyra rum och kök. Hyresgästen menar att det inte är rimligt att T.F. skulle bo i den lägenheten ensam och det finns ingen alternativ lägenhet som M.J. i så fall skulle bo i. Hyresgästen har ingen kännedom om hur T.F:s och C.F:s relation sett ut. T.F. folkbokförde sig på M.J:s lägenhets adress år 2009. T.F. bodde en viss period hos C.F., men nu för tiden bor han hos sin far M.J.. P.L. har hyrt sin lägenhet sedan den 21 maj 2020 och lägenheten har inte varit uthyrd i andra hand.

M.L.: Hyresvärden ifrågasätter inte ingivna folkbokföringsuppgifter.

Parterna bereds tillfälle slutföra sin respektive talan.

Sammanträdet, som pågick kl. 13.00–13.30, förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet kommer att meddelas **tisdagen den 19 april 2022 kl. 14.00** genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli. Det antecknas dels att båda parter anmäler att

de önskar få hyresnämndens protokoll med beslut skickat till sig per e-post, dels att hyresnämndens uppgift om e-postadresser stämmer.

Efter enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

BESLUT (att meddelas den 19 april 2022 kl. 14.00)

Hyresnämnden avslår L.O.A:s ansökan.

Yrkanden m.m.

Yrkande och inställning samt vad parterna anfört till stöd för sina respektive ståndpunkter framgår av protokollet ovan och ingivna handlingar.

Hyresnämndens bedömning

I det lägenhetsbyte som L.O.A. begärt hyresnämndens tillstånd för ingår fem parter och avser således en byteskedja. Enligt den presenterade byteskedjan är avsikten att T.F. ska överta L.O.A:s nuvarande lägenhet. L.O.A. har uppgett att T.F. bor hos sin far, M.J., och att han har boendeanknytning till den lägenhet som fadern innehar hyresrätten till. T.F. innehar således inte själv någon hyresrätt utan faderns lägenhet är tänkt att bytas mot två lägenheter där T.F. ska få tillgång till en av dessa två lägenheter.

Hyresvärden har mot att tillstånd ska ges bland annat invänt att det aktuella lägenhetsbytet inte är att anse som ett lägenhetsbyte i lagens mening med hänsyn till att T.F. inte kan ingå i byteskedjan eftersom M.J. och T.F. inte har någon boendegemenskap då T.F. är att betrakta som en inneboende hos fadern M.J.

En hyresgäst får enligt 12 kap. 32 § jordabalken inte överlåta sin hyresrätt utan att hyresvärdens samtycker till det. Från detta principiella överlåtelseförbud finns det undantag. Ett sådant undantag är bytesrätten enligt 12 kap. 35 § jordabalken. Som framgår av lagtexten innebär bytesrätten att en hyresgäst får överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet för att genom byte få hyresrätten till en annan bostadslägenhet, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Med byte avses inte enbart att två parter byter bostad med varandra utan även byten med flera inblandade, s.k. triangel- eller kedjebyten.

Bytesrätten infördes på slutet av 1960-talet som en förlängning av besittningsskyddet och för att öka rörligheten på marknader med bostadsbrist. Besittningsskyddet avser således inte enbart trygghet i besittningen av det egna hemmet utan även att hyresgästens fortsatta behov av bostad för sig och sin familj ska tryggas. Någon absolut rättighet för en hyresgäst att få byta sin lägenhet finns inte. Bytesregelns utformning ger uttryck för att avvägning mellan hyresgästens och hyresvärdens intressen ska ske vid prövningen av en bytesansökan. Hyresgästens möjlighet att i vissa fall genom byte kunna överlåta sin hyresrätt måste utövas inom rimliga gränser. (Se SOU 1966:14, s. 350 och 357 samt prop. 1968:91, Bihang A s. 192 f. och 220 f.).

Från den 1 oktober 2019 togs möjligheten att i undantagsfall byta en hyreslägenhet mot en annan bostadstyp, t.ex. en bostadsrättslägenhet eller en villa, bort. Inskränkningen motiverades med att det förelåg starka principiella skäl för att avskaffa denna möjlighet med hänsyn till den risk som förelåg att hyresrätter annars gavs ett ekonomiskt värde och att en formell rätt till byte mellan hyresrätter och andra boendeformer kunde missbrukas. Då det saknades övertygande skäl för att behålla bytesrätten mellan hyresrätter och andra boendeformer inskränktes bytesrätten således till att enbart omfatta byten mellan hyresrätter. I samband med denna inskränkning gjordes även vissa andra förändringar i syfte att stävja missbruk av bytesrätten. (Se prop. 2018/19:107 s. 24 ff.)

Frågan om en s.k. kontraktslös bytespart ska kunna ingå i en byteskedja och på så sätt få tillgång till egen lägenhet med förstahandskontrakt är sparsamt diskuterad i doktrin och någon egentlig vägledning går inte att finna i hyresnämndernas avgöranden. I enlighet med vad som redogjorts för ovan innebär bytesrätten att en hyresgäst får överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet för att genom byte få tillgång till hyresrätten till en annan bostadslägenhet. Villkoret för att erhålla en annan bostadslägenhet är således att hyresgästen överlåter hyresrätten till sin bostadslägenhet. Då en kontraktslös part inte innehar någon hyresrätt har densamme inte heller någon möjlighet att överlåta någon hyresrätt för att i gengäld erhålla en annan bostadslägenhet. Ett tillstånd till att en kontraktslös bytespart skulle kunna ingå i en byteskedja skulle även kunna få till följd att antalet personer med boendeanknytning till en och samma lägenhet, som innehas av enbart en rättmätig hyresgäst, skulle i en byteskedja kunna göra anspråk på var sin lägenhet. Det kan inte ha varit lagstiftarens mening med bytesrätten som utgör ett undantag från överlåtelseförbudet och som enligt förarbetena ska utövas inom rimliga gränser. Sett i ljuset av hur bytesrätten utvecklats över tid och som lett fram till en inskränkning av densamma och med vissa uppställda ramar för att stävja missbruk, av skäl som redogjorts för ovan, är det inte rimligt att kontraktslösa bytesparter ska kunna ingå i en byteskedja och på så sätt få tillgång till en hyresrättslägenhet med förstahandskontrakt utan att själv i byteskedjan bidra med någon egen hyresrättslägenhet, lika lite som att en kontraktslös part som bor tillsammans med person som innehar en hyresrätt ska kunna i samband med byte skrivas in som hyresgäst avseende den tillbytta lägenheten jämte den som lämnat sin hyresrätt i utbyte. Även om makar, sambor och närstående inom ramen för 12 kapitlet jordabalken i vissa avseenden har ett starkt skydd – såsom att makar och sambor i vissa fall kan ha rätt att överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del samt att hyresgäst som inte avser använda sin bostadslägenhet har möjlighet att under vissa förutsättningar överlåta hyresrätten till en närstående som varaktigt sammanbott med hyresgästen – är för dessa situationer gemensamt att det är en och samma

hyresrätt som är föremål för att kunna övergå till make, sambo eller närstående. Inte i något av dessa fall blir det fråga om att en hyresrätt flerfaldigas till att avse flera hyresrätter.

Det är hyresgästen som har bevisbördan för att beaktansvärda skäl föreligger, ävensom att det är fråga om ett lägenhetsbyte i lagens mening. Det är således L.O.A. som, mot hyresvärdens bestridande, måste visa att dessa förhållanden föreligger. Mot bakgrund av att T.F. inte själv innehar någon hyresrätt utan är kontraktslös bytespart och som sådan inte kan ingå i den presenterade byteskedjan finner hyresnämnden vid en sammantagen bedömning att L.O.A., mot hyresvärdens bestridande, inte visat att det är fråga om ett lägenhetsbyte i lagens mening, varför hennes ansökan redan med hänsyn härtill ska avslås.

Med hänsyn till att det får anses vara av vikt för ledning av rättstillämpningen att beslutet kan prövas av Svea hovrätt tillåter hyresnämnden med stöd av 12 kap. 70 § tredje stycket jordabalken att beslutet får överklagas till Svea hovrätt.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1

(Överklagande, ställt till Svea hovrätt, ska ha inkommit till hyresnämnden senast den 10 maj 2022)

Emilia Weichbrodt

Protokollet justerat 2022-04-19/



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>

