



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020104

BESLUT
2022-03-17
Stockholm

Mål nr
ÖH 2569-21

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2021-02-16, i ärende nr 13370-19 och 8589-19, se bilaga A

PARTER

Klagande

Victoriahem Husby Sollentuna AB, 556974-0219
c/o Victoria Park AB
Box 2
201 20 Malmö

Ombud: Fastighetsjuristen Ulric Höij
Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Box 12871
112 98 Stockholm

Motpart

Dödsboet efter Brygida Kukis
Tingsvägen 27
191 60 Sollentuna

Ombud: Jur.kand. Jonas Fink Öhlmer
Hyresgästföreningen
Box 10117
121 28 Stockholm-Globen

SAKEN

Förlängning av hyresavtal m.m.

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avslår överklagandet.
2. Victoriahem Husby Sollentuna AB ska ersätta dödsboet efter Brygida Kukis rättegångskostnader i hovrätten med 5 000 kr, avseende ombudsarvode, och ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för hovrättens beslut tills betalning sker.

Dok.Id 1788207

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 M.M. I HOVRÄTTEN

Victoriahem Husby Sollentuna AB (hyresvärden) har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden och att dödsboet efter Brygida Kukis (dödsboet) yrkande om tillstånd att överlåta lägenheten till Zdzislaw Kukis ska avslås.

Dödsboet har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras och har i andra hand yrkat uppskov med att flytta till månadsskiftet närmast efter sex månader från hovrättens beslut.

Hyresvärden har medgett uppskov med att flytta till månadsskiftet närmast efter tre månader från hovrättens beslut.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i hovrätten vad avser den del av målet som gäller frågan om tillstånd för dödsboet att överlåta lägenheten.

HOVRÄTTENS SKÄL

Parternas talan

Parterna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden. De har därutöver lagt till bl.a. följande.

Hyresvärden: Zdzislaw Kukis skulder hos KFM har ökat och uppgår nu till 395 887 kr.

Dödsboet: Brygida Kukis eller dödsboet har aldrig anmodats att vidtaga rättelse genom att upphöra med påstådd andrahandsuthyrning. Dödsboet har inte haft kännedom om att hyresvärden uppfattat Zdzislaw Kukis som otillåten andrahandshyresgäst före uppsägningen. Inte heller har hyresvärden påtalat detta före Brygida Kukis död. Det framgår av hyresvärdens yttrande i hovrätten att påståendet om att Zdzislaw Kukis bor i lägenheten otillåtet för första gången framfördes i uppsägningen. Det bestrids att

Zdzislaw Kukis saknar ekonomisk förmåga att ta över hyreskontraktet. Hans disponibla inkomst uppgår varje månad till drygt 12 000 kr.

Utredningen

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

Hovrättens bedömning

Om en hyresgäst avlider eller efter en separation lämnat hemmet och maken bor kvar i lägenheten, är det överhuvudtaget inte fråga om en andrahandsupplåtelse. Detsamma gäller sambor (prop. 1967:141 s. 225; jfr Svea hovrätts beslut den 15 februari 2005 i mål nr ÖH 2396-04). Att en fränskild make bott kvar i lägenheten i avvaktan på att bodelning kunde genomföras har inte heller ansetts som en sådan upplåtelse (Svea hovrätts beslut den 7 februari 2008 i mål nr ÖH 7605-07). När det gäller annan närstående som bor kvar i lägenheten sedan hyresgästen lämnat den, är det dock – fastän det handlar om personer som sammanbott – fråga om en andrahandsupplåtelse som kräver hyresvärdens tillstånd. Hyresgästen har i denna situation möjlighet att ansöka hos hyresnämnden om tillstånd att överlåta hyresrätten till den närstående (12 kap. 34 § jordabalken).

Enbart den omständigheten att ansökan om tillstånd görs efter relativt lång tid, har inte hindrat bifall till en ansökan (se RBD 42:81 och RBD 27:92). Bedömningen av om hyresgästen otillåtet upplåtit lägenheten i andra hand och hur en sådan upplåtelse i så fall ska bedömas är dock en fråga som bedöms separat (jfr Holmqvist och Thomsson, Hyreslagen, JUNO, version 12B, kommentaren till 12 kap. 46 §).

En andrahandsupplåtelse som består i att annan närstående bor kvar i lägenheten sedan hyresgästen lämnat den torde sällan anses så allvarlig att hyresavtalet skäligen ska upphöra enligt 12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken. Av betydelse vid bedömningen av om upplåtelsen är så allvarlig att den motiverar att hyresavtalet ska upphöra är bland annat om en ansökan om tillstånd till överlåtelse dröjt trots att

hyresgästen fått besked från hyresvärden om att andrahandsupplåtelsen inte godtas (se t.ex. Svea hovrätts beslut den 8 april 2021 i mål nr ÖH 4274-20).

Det är ostridigt att Brygida Kukis och hennes son Zdzislaw Kukis sammanbodde i lägenheten från 2009 till 2015, då Brygida Kukis erhöll plats på äldreboende och hennes folkbokföring även ändrades dit. Dödsboet har uppgett att modern och sonen hade fortsatt hushållsgemenskap efter det att modern flyttade till äldreboendet. Detta har bestritts från hyresvärdens sida. Brygida Kukis avled i december 2018 och i februari 2019 avslog hyresvärden dödsboets ansökan om hyresrättens övertagande. I maj 2019 sade hyresvärden upp dödsboet. Dödsboet ansökte i hyresnämnden om hyresrättens överlåtelse i september 2019.


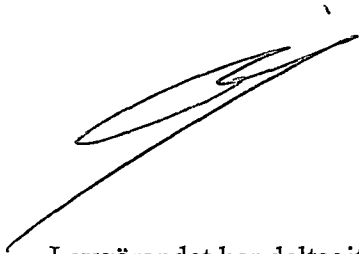
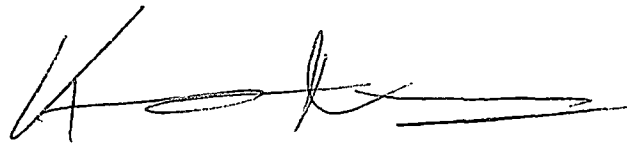
Även om Brygida Kukis, då hon flyttade till äldreboendet, hade uppnått en viss ålder kan det inte uteslutas att hon någon gång skulle kunna komma tillbaka till lägenheten. Till följd av detta måste det först genom hyresvärdens uppsägning i maj 2019 ha stått klart för dödsboet att andrahandsupplåtelsen inte accepterades av hyresvärden. Då ansökan inkom till hyresnämnden i september 2019 har dödsboet agerat i tillräcklig tid därefter. Hovrätten finner, liksom hyresnämnden, att det inte förekommit någon andrahandsupplåtelse som bör föranleda att avtalet upphör. Inte heller får de hyresförseningar som hyresvärden åberopat anses vara så allvarliga att hyresavtalet på denna grund bör upphöra.

I likhet med hyresnämnden finner hovrätten att förutsättningarna för överlåtelse av hyresrätten är för handen.

Överklagandet ska således avslås.

Vid nu angivna utgång i målet ska hyresvärden ersätta dödsboet för dess rättegångskostnad i hovrätten till den del dessa kostnader avser frågan om överlåtelse av hyresrätten enligt 12 kap. 34 § jordabalken (se 12 kap. 73 § jordabalken). Den ersättning som dödsboet har begärt är skälig.

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 och Thomas Edling samt adjungerade ledamoten Kristian Eriksson, referent.



HYRESNÄMNDEN
I STOCKHOLM

PROTOKOLL
2021-02-16
BESLUT
Samma dag

Sid 1 (6)
Aktbilaga 44 i ärende 8589-19

Ärende nr	Rotel 6
8589-19	
13370-19	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Jonas Alberg, ordförande
Jan Lundin och Mats Clauson, övriga ledamöter

Protokollförare

Gruppjuristen Kajsa Gårdbro

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Traktören 15, Tingsvägen 27, Sollentuna

Sökande och motpart

Fastighets AB Turemalm, 556974-0219
c/o Graflund Byggnads AB
Box 154
631 03 Eskilstuna
Närvarande genom ombud

Ombud: Ulric Höij

c/o Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Box 12871
112 98 Stockholm

Motpart och sökande

Dödsboet efter Brygida Kukis, 241111-0949
Tingsvägen 27
191 60 Sollentuna
Närvarande genom ombud och dödsbodelägare

Ombud: Jonas Fink Öhlmer

c/o Hyresgästföreningen
Box 10117
121 28 Stockholm-Globen

Dödsbodelägare: Zdzislaw Kukis

c/o Brygida Kukis
Tingsvägen 27 Lgh 1306
191 60 Sollentuna
Personligen närvarande

Dok.Id 412193

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 67	Sicklastråket 1,	08-561 665 00	-	måndag – fredag
131 07 Nacka	Nacka	E-post: hyresnamndenistockholm@dom.se		08:00–16:00
		www.hyresnamnden.se Info om		
		personuppgiftsbehandling, se hemsidan		

Dödsbodeläggare: Alicja Hernhut
Byälvsvägen 65 Lgh 1101
128 47 Bagarmossen
Personligen närvarande

Saken

Förlängning av hyresavtal (8589-19)
Överlåtelse av bostad till sammanboende (13370-19)

Jonas Fink Öhlmer ger in fullmakt i original, aktbil. 45.

Det antecknas att Ulric Höij dagen innan sammanträdet inkommit med ett yttrande, aktbil. 16 i ärende 13370-19. Hyresnämnden tar en kort paus under vilken hyresgästsidan får möjlighet att gå igenom yttrandet.

Hyresnämnden beslutar om gemensam handläggning av ärendena 8589-19 och 13370-19 med aktbilagering av dagens protokoll i ärende 8589-19.

Brygida Kukis – och sedan hon avlidit den 1 december 2018 dödsboet efter henne (dödsboet) – hyr sedan den 1 juli 2008, efter att ha tagit över hyreskontraktet efter sin avlidne make – en lägenhet om två rum och kök, ca 60 kvm, på Tingsvägen 27 i Sollentuna. Sedan fråga uppkommit om Brygida Kukis son Zdzislaw Kukis efter att modern gått bort kunde ta över hyresrätten sade Fastighets AB Turemalm (hyresvärden) upp avtalet till upphörande per den 31 augusti 2019 och hänsköt ärendet till hyresnämnden. Dödsboet ansökte den 20 september 2019 om tillstånd att överlåta hyresrätten till Zdzislaw Kukis.

Ulric Höij: Hyresvärden yrkar att hyresavtalet inte ska förlängas efter den 31 augusti 2019 och att dödsboet ska åläggas att avflytta från lägenheten. Grunderna för hyresvärdens yrkande är i första hand att dödsboet, dels genom att upplåta lägenheten olovligen i andra hand till Zdzislaw Kukis från år 2015, dels genom sena hyresinbetalningar, åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet inte skäligen bör förlängas (12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken). I andra hand åberopas att dödsboet saknar skyddsvärt behov av lägenheten dels på grund av att Brygida Kukis är

avliden, dels på grund av att det saknas förutsättningar för en överlåtelse till Zdzislaw Kukis (12 kap 46 § första stycket 10 jordabalken). Det strider därmed inte mot god sed i hyresförhållanden eller är oskäligt att avtalet upphör. Som sakligt avflyttningsskäl åberopas dödsfallet och att lägenheten ska upplåtas till bostadssökande.

Jonas Fink Öhlmer: Dödsboet motsätter sig att avtalet upphör. För det fall avtalet skulle upphöra begärs uppskov med avflyttningen under sex månader från hyresnämndens beslut. För egen del yrkar dödsboet tillstånd att överlåta lägenheten till Zdzislaw Kukis. Grunden för överlåtelseyrkandet är att Zdzislaw Kukis i egenskap av närstående varaktigt sammanbott med Brygida Kukis mellan i vart fall år 2009 och 2015.

Ulric Höij: Uppskov medges till och med den 30 april 2021. Hyresvärden motsätter sig överlåtelseyrkandet. Hyresvärden vitsordar att Zdzislaw Kukis i egenskap av närstående varaktigt sammanbott med Brygida Kukis under åren 2009 och 2015. Hyresvärden kan emellertid inte skäligen nöja sig med Zdzislaw Kukis som ny hyresgäst på grund av hans låga inkomst, hans stora skulder hos kronofogden samt på grund av sena hyresinbetalningar under den tid som Zdzislaw Kukis bott i lägenheten och stått för hyran.

Jonas Fink Öhlmer: Zdzislaw Kukis bodde i lägenheten tillsammans med sin mamma Brygida Kukis mellan åren 2009 och 2015. På grund av sjukdom flyttade Brygida Kukis till ett äldreboende i Helenelund år 2015. Hon och Zdzislaw Kukis hade dock fortsatt hushållsgemenskap och fortsatte umgås. Hela hennes egendom var kvar i lägenheten, på äldreboendet hade hon bara vissa mindre personliga tillhörigheter. Under åren som Brygida Kukis bodde på äldreboendet var det inte klart om hon skulle kunna flytta tillbaka till lägenheten eller inte. Zdzislaw Kukis och Brygida Kukis var sammanboende och det enda skälet till att hon inte bodde i lägenheten mellan år 2015 och 2018 var på grund av sjukdom. Zdzislaw Kukis boende i lägenheten efter år 2015 och 2018 kan inte betraktas som en olovlig andrahandsupplåtelse.

Ulric Höij går igenom och hänvisar till aktbil. 16 i ärende 13370-19. Av hyresreskontran framgår att hyran för juli 2017 var 6 dagar sen, för september 2017 55 dagar sen, för januari 2018 2 dagar sen, för mars 2018 1 dag sen, för april 2018 23 dagar sen, för maj 2018 30 dagar sen, för juli 2018 3 dagar sen och för augusti 2018 27 dagar sen.

På fråga från ordföranden hur det kommer sig att hyrorna varit sena uppger **Jonas Fink Öhlmer** att de sena hyrorna hänför sig till tiden innan Brygida Kukis avled. Hon och Zdzislaw Kukis delade på hyran men det var Brygida Kukis som ansvarade för själva betalningarna. Hon hade inget autogiro utan hyran betalades månad för månad. Ju sämre hon blev desto mer hjälp behövde hon med administrationen att genomföra betalningarna. Det var främst dottern Alicja Hernhut som hjälpte till med betalningarna.

Ulric Höij: Hyresvärden bestrider att det var Brygida Kukis som ansvarade för hyresinbetalningarna. Det framgår av aktbil. 22 att det var Zdzislaw Kukis som under Brygida Kukis år på äldreboendet var den som betalade hyran.

Jonas Fink Öhlmer: Det bestrids att det framgår av aktbil. 22 att det var Zdzislaw Kukis som betalade hyran, mejlet är undertecknat av både honom och Alicja Hernhut.

Alicja Hernhut: Det är hon som skrivit mejlet, aktbil. 22, och det var hon som skötte sin mors ekonomi medan modern fortfarande levde. År 2017 behövde hennes man flytta till ett äldreboendeshem, och det uppstod en mycket ansträngande situation. Därefter var hon också tvungen att sköta både sin mammas och sin brors ärenden. Den ansträngande situationen gjorde att hon missade att betala hyran. Hon vände sig till hyresvärden med en ansökan om autogiro, det dröjde dock för hyresvärden att godkänna ansökan. Sedan dess har ingen hyresinbetalning varit sen. Under 2017 och 2018 hade Zdzislaw Kukis ingen egen internetbank, med anledning av det ordnade syskonen det så att Zdzislaw Kukis gav pengar för hyra till Alicja Hernhut som därefter betalade hyran från sin internetbank.

Jonas Fink Öhlmer: Zdzislaw Kukis inkomst är 12 008 kr/mån i allmän pension efter avdrag för utmätning och skatt, samt 276 kr/mån i privat pension. I beloppet om 12 008 kr ingår bostadstillägg. Hans totala nettoinkomst är således 12 284 kr/mån. Efter att hyran om 5 694 kr är betald har han ett överskott om 6 590 kr/mån. Zdzislaw Kukis har skulder hos Kronofogden om ca 300 000 kr hänförliga till konsumtion, ingen av skulderna är hänförliga till hyra.

Ulric Höij: Hyresvärden vitsordar att Zdzislaw Kukis har ett överskott om 6 590 kr/mån.

Parterna utvecklar och slutför sin respektive talan.

Sammanträdet, som har pågått kl. 10.50–12.15, avslutas genom att hyresnämnden efter enskild överläggning avkunnar i parternas närvaro följande

BESLUT

Hyresnämnden avslår hyresvärdens ansökan, varför hyresavtalet fortsatt att gälla på oförändrade villkor, och bifaller dödsboet tillstånd att överlåta hyresrätten till Zdzislaw Kukis.

Skälen för beslutet

Om hyresvärden har sagt upp hyresavtal för bostad har enligt 12 kap 46 § jordabalken hyresgästen rätt till förlängning om det inte föreligger omständigheter som motiverar att hyresavtalet upphör. Hyresvärden har åberopat att det finns sådana omständigheter, nämligen att hyresgästen genom olovlig andrahandsupplåtelse från 2015 och sena hyror under 2017 och 2018 åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas (46 § första stycket 2 samma balk) samt att hyresgästen avlidit (46 § första stycket 10 samma balk). Dödsboet har yrkat tillstånd att överlåta hyresrätten (34

§ samma balk) och har bestritt att det förekommit någon andrahandsupplåtelse eller några sena hyresbetalningar som bör medföra att avtalet upphör.

När det gäller frågan om överlåtelse av hyresavtalet gäller enligt 34 § att dödsboet får överlåta hyresrätten till närstående dödsbodelägare som varaktigt sammanbott med hyresgästen medan denna var i livet, om hyresvärden skäligen kan nöja sig med förändringen. Hyresvärden har invänt att Zdzislaw Kukis har så pass dålig ekonomi, låg inkomst och höga skulder, att man inte kan skäligen nöja sig med honom som ny hyresgäst, medan hyresvärden i övrigt har vitsordat att förutsättningarna för överlåtelse av hyresrätten i och för sig är för handen. Hyresnämnden bedömer att Zdzislaw Kukis ekonomi visserligen är begränsad men att den är tillräcklig för att han ska kunna betala hyran, bl.a. överstiger hans inkomster sedan hyran är betald förbehållsbeloppet vid utmätning, och finner därmed att förutsättningar för överlåtelse av hyresrätten är för handen.

Vid denna bedömning finner hyresnämnden att det som i övrigt åberopats från hyresvärdens sida inte bör föranleda att avtalet upphör; det har efter 2015 inte förekommit någon andrahandsupplåtelse som bör föranleda att avtalet upphör och förseningarna med hyran under 2017 och 2018 ligger en tid tillbaka i tiden och har fått sin förklaring som genom uppgifterna från Alicija Hernhut, och efter augusti 2018 har det inte framkommit att det skulle ha varit några problem med hyran.

HUR MAN ÖVERKLAGAR (senast 9 mars 2021) se [bilaga](#)

Kajsa Gårdbro

Protokollet justerat 2021-02-22/