



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rote1 020101

BESLUT
2022-04-13
Stockholm

Mål nr
ÖH 6363-21

Sid 1 (5)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Göteborg, beslut 2021-05-10 i ärende nr 522-21, se bilaga A

PARTER

Klagande

Karlstads Bostads AB, 556041-7916
Box 1505
651 21 Karlstad

Ombud: Advokaten Magnus Johansson
Wermlands Advokatbyrå HB
Fredsgatan 3 A
652 25 Karlstad

Motpart

Fredrika Jonsson, 19891023-6200
Sandbäcksgatan 9
653 40 Karlstad

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Med ändring av hyresnämndens beslut bifaller hovrätten Karlstads Bostads AB:s talan om att hyresavtalet ska upphöra. Hyresavtalet har därför upphört den 31 december 2020. Fredrika Jonsson är därmed skyldig att flytta genast.

2. Hyresvillkoren – utom villkoren om hyres- och uppsägningstider – ska tillämpas så länge Fredrika Jonsson har haft rätt att bo kvar i lägenheten.

Dok.Id 1776414

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

Karlstads Bostads AB (hyresvärden) har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden.

Fredrika Jonsson har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras.

PARTERNAS TALAN

Parterna har vidhållit vad som anfördes i hyresnämnden. De har i hovrätten anført bl.a. följande.

Hyresvärden: Det finns inte sådana otydligheter i uppsägningshandlingen som hyresnämnden berör i sitt beslut, Uppsägningen är formellt riktig och kan även användas för återopade förverkandegrunder. Tidigare återopad muntlig bevisning frånfalls.

Fredrika Jonsson: Hon anser inte att det har varit fråga om någon hotell- eller pensionatsverksamhet. Hon har hyrt ut lägenheten ungefär två till tre dagar per månad för 250–450 kr per dag. Hon slutade hyra ut så fort hon fick veta att det inte var tillåtet. På grund av sitt funktionshinder förstår hon inte allt om det inte förklaras noga.

HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet.

Hovrättens bedömning

Hyresvärden har i uppsägningshandlingen upplyst om anledningen till uppsägningen och angett lagrummen för de förverkandegrunder som nu återopas, nämligen otillåten andrahandsuthyrning och att oskäligen hyra tagits ut för uthyrningarna (12 kap. 42 § första stycket 3 respektive 6 jordabalken). Uppsägningen är giltig.

I senare rättspraxis har många och kortvariga upplåtelser av sådant slag som detta mål gäller och som pågått en längre tid ansetts inte avse bostadsändamål utan utgöra en hotelliknande verksamhet. Den fråga som prövats är då om hyresgästen har använt lägenheten i strid med upplåtelseändamålet i sådan omfattning att avvikelserna inte kan anses vara utan betydelse för hyresvärden. Om så varit fallet, har vid prövning enligt 12 kap. 46 första stycket 2 jordabalken, bedömts om hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas (RH 2020:20; jfr RH 2019:15).

Hovrätten prövar först om hyresrätten har förverkats. Den förverkandebestämmelse som direkt tar sikte på att lägenheten används i strid med upplåtelseändamålet är 12 kap. 42 § första stycket 7 jordabalken. Bestämmelsen förutsätter att hyresgästen inte efter tillsägelse gör rättelse utan dröjsmål. Fredrika Jonsson har inte anmodats att vidta rättelse, varför bestämmelsen inte är tillämplig i förevarande fall.

Hyresvärden har som förverkandegrund åberopat att lägenheten har upplåtits i andra hand utan tillstånd. Den aktuella bestämmelsen skärptes genom lagändring den 1 oktober 2019. Genom lagändringen har den tidigare möjligheten för hyresgästen att undgå förverkande genom att efter tillsägelse vidta rättelse tagits bort. Nu görs undantag bara då hyresgästen kan visa någon giltig ursäkt eller då det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse.

I förarbetena till den nya lagstiftning vari förverkandebestämmelsen ingår sägs bl.a. att de höga hyresnivåerna och den otillåtna andrahandsuthyrningen gör att andrahandsmarknaden fungerar sämre och att färre lägenheter lämnas tillbaka till hyresvärdarna för att hyras ut till nya hyresgäster och att många betalar överhyror och bor med tidsbegränsade och otrygga kontrakt. Ett skäl för att ta bort rättelsemöjligheten är enligt förarbetena att komma till rätta med upprepade olovliga korttidsupplåtelser (prop. 2018/2019:107 s. 41 och 52). Enligt 12 kap. 39 § jordabalken gäller som tidigare att en hyresgäst inte utan hyresvärden tillåtelse får upplåta lägenheten i andra hand till någon annan för självständigt brukande. Bestämmelsen har genom den nya lagstiftningen preciserats på så sätt att det i paragrafens andra stycke anges att om

hyresgästen inte använder sin bostadslägenhet som bostad i beaktansvärd utsträckning ska en upplåtelse alltid anses vara för självständigt brukande.

Eftersom bestämmelsen gäller från den 1 oktober 2019 faller de upplåtelser som Fredrika Jonsson gjort före denna tidpunkt utanför prövningen då hon inte anmodats att vida rättelse. Hon har uppgett att hon i genomsnitt hyrt ut två till tre dagar per månad. Det har varit fråga om mycket korta upplåtelser. Fredrika Jonsson har oemotsagd anfört att lägenheten är hennes enda bostad och att hon hela tiden haft sina personliga tillhörigheter kvar i lägenheten. Annat är inte visat än att Fredrika Jonsson haft uppsikt och kontroll över lägenheten. Enligt hovrättens bedömning har uthyrningen inte haft den omfattningen att lägenheten kan sägas ha upplåtits för självständigt brukande. Det har då inte varit fråga om otillåten andrahandsupplåtelse av sådant slag som faller under förverkandebestämmelsen.

Hyresvärden har som grund för förverkande också åberopat att Fredrika Jonsson har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 12 kap. 55 § fjärde stycket jordabalken. Om hyran vid andrahandsupplåtelse överstiger den hyra som förstahandshyresgästen betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter, ska hyran aldrig anses som skälig. Denna förverkandebestämmelse (12 kap. 42 § första stycket 6 jordabalken) som är ny, infördes den 1 oktober 2019. Inte heller här har hyresgästen möjlighet att undgå förverkande genom att vidta rättelse. Undantag görs om hyresgästen kan visa giltig ursäkt eller om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. Som exempel på ringa betydelse anförs i förarbetena att hyran tagits ut under en kortare period (a. prop. s. 70 f.)

Som skäl för att införa denna bestämmelse har i förarbetena anförts bl.a. – när hyresgäster behåller lägenheter som egentligen borde sägas upp eftersom hyresgästen har sin bostad ordnad på annat håll – att hyresvärdarna inte kan tillhandahålla lägenheter till de bostadssökande. Mot denna bakgrund bör en hyresvärd kunna göra gällande att hyresrätten till en bostadslägenhet är förverkad om hyresgästen tagit emot en hyra som inte är skälig (a. prop. s. 49). Denna förverkandebestämmelse synes inte direkt inriktad på återkommande, kortvariga upplåtelser. Det är i och för sig uppenbart att den hyra som Fredrika Jonsson har tagit ut kraftigt överstiger förstahandshyran. Det

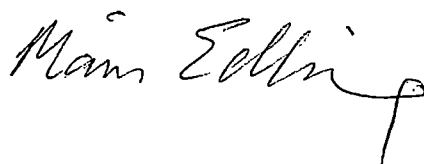
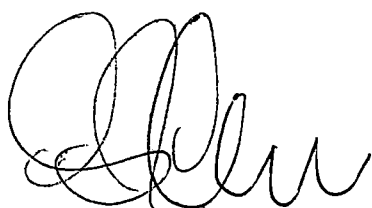
har å andra sidan varit fråga om mycket kortvariga upplåtelser och det ligger i sakens natur att en hotelliknande uthyrning för någon natt sker till ett betydligt högre belopp än vad som motsvarar månadshyran beräknad för ett dygn. Uthyrningsverksamheten kan emellertid inte sägas ha varit av större omfattning. Omständigheterna är sådana att det som ligger Fredrika Jonsson till last bör bedömas som av ringa betydelse. Inte heller denna prövning leder alltså till att hyresrätten förverkats.

Hovrätten prövar slutligen om de aktuella upplåtelseerna innebär ett sådant åsidosättande av hyresgästens förpliktelser att hyresavtalet skäligen bör upphöra. Upplåtelseerna har till art och omfattning varit sådana att de, objektivt sett, får anses innebära att lägenheten har använts i strid med upplåtelseändamålet på ett sådant sätt att hyresavtalet inte bör förlängas.

Fredrika Jonsson har inte anmodats att vida rättelse innan hyresavtalet sades upp och hon har upphört med uthyrningen så snart hon fått klart för sig att den inte är tillåten. Hon har åberopat att hon lider av vissa funktionshinder. Dessa omständigheter föranleder dock inte någon annan bedömning än att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas.

Med hänsyn till det anförda ska hyresnämndens beslut ändras och hyresvärdens talan bifallas.

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 Maj Johansson samt f.d. hovrättsrådet Måns Edling, referent.



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

BESLUT
2021-05-10
Meddelat i Karlstad

Ärende nr
522-21 Rotel 4

FASTIGHET/ADRESS

Staren 18, Sandbäcksgatan 9, Karlstad

PARTER**Sökande**

Karlstads Bostads AB, 556041-7916
Box 1505
651 21 Karlstad

Ombud: Advokat Magnus Johansson
Wermlands Advokatbyrå HB
Fredsgatan 3 A
652 25 Karlstad

Ombud: Johan Lindgren
Karlstad Kommun
651 84 Karlstad

Motpart

FREDRIKA Jonsson, 19891023-6200
Sandbäcksgatan 9 Lgh 1102
653 40 Karlstad

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HYRESNÄMNDENS AVGÖRANDE

Hyresnämnden avslår ansökan.

Dok.Id 210279

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
404 83 Göteborg	Ullevigatan 15	031-314 03 60 E-post: hggrotel4@dom.se www.domstol.se/hyres--och- arrendenamnden-i-goteborg/		måndag – fredag 09:00–12:00 13:00–15:00

YRKANDEN M. M.

Fredrika Jonsson hyr en bostadslägenhet om ett rum och kök med adress Sandbäcksgatan 9 i Karlstad av Karlstads Bostads (i fortsättningen KBAB).

KBAB har sagt upp hyresavtalet till upphörande den 31 december 2020 och hänskjutit tvisten om förlängning av avtalet till hyresnämnden. Hos nämnden har bolaget yrkat att avtalet förklaras ha upphört att gälla nämnda dag samt att Fredrika Jonsson förpliktas att flytta från lägenheten

Fredrika Jonsson har bestritt att hyresavtalet skall upphöra. Hon har, för den händelse KBAB:s yrkanden bifalls, yrkat uppskov med avflyttningen under längsta möjliga tid.

KBAB har medgett uppskov till och med maj 2021.

GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN

KBAB har anfört följande grunder. Fredrika Jonsson har använt provningslägenheten till pensionats- och hotellverksamhet och har därigenom åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas. I andra hand görs gällande att Fredrika Jonsson har tagit emot en oskälig hyra, varför hyresavtalet är förverkat och i tredje hand att Fredrika Jonsson utan tillstånd har upplåtit provningslägenheten i andra hand, varför hyresavtalet är förverkat.

KBAB har utvecklat sin talan i huvudsak enligt följande. Fredrika Jonsson har under perioden juli 2019 och framåt vid i vart fall 44 tillfällen hyrt ut provningslägenheten i andra hand genom AirBnb. Beräkningen bygger på antalet omdömen men det kan antas att uthyrning har skett i större omfattning. Tillgängligheten har varierat beroende på tillfälle. Av skärmdumpar framgår att lägenheten har hyrts ut för 440 kr per dygn, vilket motsvarar en ökning med 292 procent av lägenhetens dygnshyra.

Vid ett möte den 1 september 2020 mellan företrädare för KBAB och Fredrika Jonsson och hennes mor uppgav Fredrika Jonsson att hon hade hyrt ut lägenheten via Airbnb för mellan 400 och 500 kr per dygn och att hon gjorde det för att tjäna pengar. Hon berättade också att lägenheten hade varit uthyrd i en omfattning mellan 40 och 50 procent under sommaren 2020 och att hon bodde hos sina föräldrar eller hos pojkvännen när lägenheten var uthyrd.

Fredrika Jonsson har uppgett i huvudsak följande. Hon förstod inte att hon gjorde något olagligt eftersom hon aldrig och ingen flyttade in flyttade aldrig ut och ingen flyttade in, hon betalade alla räkningar, något kontrakt aldrig skrevs och det inte står något om det på Airbnb's hemsida. De papper som KBAB skickat in visade en kalender där man ser lediga datum. De datum som inte är lediga i kalendern var inte bokade utan hon valde att folk inte skulle kunna boka de dagarna för hon var hemma mycket. Hon har inte hyrt ut alla lediga dagar heller (eller var öppen för att hyra ut alla), utan hade det öppet fram tills att någon bokade en av dagarna, efter det så blockerade hon de andra datumen så ingen kunde hyra då. Hon kunde ju inte rå över vilka datum som blev bokade, endast hur många, varför hon gjorde på det sättet.

Hon skapade kontot sommaren 2019, och det var första gången som hon hyrde ut, men jag har inte hyrt ut varje månad sen dess. Det är flera månader som ingen hyrde av henne över huvud taget. Hon hyrde ut mestadels sommaren 2020 som hon sa till KBAB. Hon har inte haft 11 bokningar under augusti som hon hade skrivit i mejlet till dem, utan det var en gissning för hela sommaren. Hon skrev fel när hon skrev augusti och menade sommaren. Detta mejlade hon för de frågade mig på mötet hur många gånger hon hyrde ut under sommaren och hon hade inget svar alls, för hon hade ju raderat sin annons på Airbnb redan (och kunde inte kolla upp det), varför hon gissade senare. (Jag visste inte då att KBAB redan visste svaret på frågan själva och inte behövde några gissningar.) Hon bodde hela tiden kvar i min lägenhet, och alla mina personliga ägodelar var kvar medan hon hyrde ut, inte bara möbler utan allt personligt som kläder, smycken, smink, böcker och så vidare. KBAB får det att verka som att hon bodde borta/flyttade medan hon hyrde ut och det gjorde hon inte. Den

lägenheten var hennes enda bostad och enda hem. Hon sov över hos mamma och pappa eller hos sin pojkvän. Hon flyttade aldrig till dem. Hon raderade annonsen så fort som hon förstod att något var fel, och har inte hyrt ut något sedan dess eller skapat någon mer annons. Den hyra hon har tagit har varierat.

SKÄL

KBAB och Fredrika Jonsson har åberopat viss skriftlig bevisning. På KBAB:s begäran har Daniel Björkman hörts som vittne.

Det är ostridigt att Fredrika Jonsson utan tillstånd har hyrt ut provningslägenheten via Airbnb vid i vart fall 44 tillfällen under perioden juli 2019 till augusti 2020 liksom att hon har tagit ut en dygnshyra som klart överstiger den hyra hon själv betala för lägenheten. En hyresvärd som gör gällande förverkande i hyresnämnden måste också ha sagt upp hyresavtalet på de förverkandegrunder som har angetts i uppsägningen. I uppsägningen har en hänvisning gjorts till bl.a. aktuella lagrum om förverkande i 12 kap. jordabalken men något uttryckligt påstående om förverkande har inte gjorts. Det kan, mot bakgrund av att 12 kap. jordabalken har starka inslag av social skyddslagstiftning, ifrågasättas om KBAB tillräckligt tydligt har sagt upp hyresavtalet på grund av förverkande. Oavsett hur det förhåller sig i det avseendet anser hyresnämnden, framför allt på grund av att de 44 uthyrningstillfällen som har visats har fördelats på ca 14 månader, att vad Fredrika Jonsson har gjort är allvarligt men inte så allvarligt att det kan medföra förverkande. Det återstår då att pröva om hon har åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas.

Enligt hyresnämnden har Fredrika Jonsson genom den aktuella uthyrningen allvarligt åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst. Vid skälighetsbedömningen kan hyresnämnden konstatera att KBAB inte har meddelat Fredrika Jonsson att hyresavtalet kan sägas upp om rättelse inte sker, vilket ska beaktas som skäl för förlängning av avtalet, och att hon har upphört med uthyrningen så fort hon har fått klart för sig att

den inte har varit tillåten. Av åberopat läkarintyg framgår bl.a. att hon har vissa psykiatriska diagnoser. Av åberopat intyg från Karlstad kommun framgår också bl.a. att Fredrika Jonsson får hjälp för att kunna hantera sin vardag samt att hon har svårt med impuls kontroll och konsekvenstänkande. Hyresnämnden finner mot denna bakgrund att det är oskäligt mot Fredrika Jonsson att hyresavtalet upphör. KBAB:s ansökan ska därmed avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1

Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den **31 maj 2021**. Överklagandet ska dock lämnas in till eller skickas till hyresnämnden.

Matz Mårtensson

I beslutet har deltagit hyresrådet Matz Mårtensson (ordförande) samt ledamöterna Inger Berhardsson och Gösta Persson. Enhälligt



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>