



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020105

BESLUT
2022-05-12
Stockholm

Mål nr
ÖH 7457-21

Sid 1 (6)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2021-05-25 i ärende nr 11590-18, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. Tottes Fastighets AB, 556777-7023 (efter fusion med Bene Lokalbolaget A 16 AB, 556284-8647)
Västra Lagnö
Annelundsvägen 3
184 95 Ljusterö

2. Maria Bertland, 19600604-3324
Bergshamnsvägen 25
137 70 Dalarö

3. Henrik Blyberg, 19650830-1253
Smedsbacksgatan 6
115 39 Stockholm

4. Commdit i Saltsjöbaden AB, 556554-0472
Slalomvägen 11
133 36 Saltsjöbaden

5. Dödsboet efter Ebbe Beck-Friis
Artillerigatan 16
114 51 Stockholm

6. Lars Ek, 19370809-1230
Upplandsgatan 43
113 28 Stockholm

7. Jane Hultgren-Ek, 19400131-3206
Samma adress

8. Lembla Fastighets AB, 556068-2626
Box 10068
434 21 Kungsbacka

9. NSI Invest & Co AB, 556404-7263
Norra Kyrkogatan 9
871 31 Härnösand

Dok.Id 1760183

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 00 E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se		måndag – fredag 09:00–16:30

10. Gloria Rodriguez Witting, 19521202-2049
Karlbergsvägen 8
113 27 Stockholm

11. Rosgut AB, 556521-3088
Blomberg
Åsögatan 166
116 32 Stockholm

12. Bengt Witting, 19520108-5056
Karlbergsvägen 8
113 27 Stockholm

13. Staffan Wittmark, 19491109-1934
Ulrikagatan 9
115 23 Stockholm

14. Ann-Charlotte von Unge, 19510529-7120
Mölnatorps Gård 2
734 93 Kolbäck

15. Magnus von Unge, 19520517-7834
Samma adress

Ombud för 1–15: Fastighetsjuristen Ylva Hintze
Prima Fastighetsjuridik
Östra Henriksborgsvägen 69
131 72 Nacka

Motpart

Märta Risendal, 19250827-0861
Artillerigatan 16
114 51 Stockholm

Uppgivet ombud: Advokaten Lennart Melchior
Hellström Advokatbyrå KB
Box 7305
103 90 Stockholm

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avvisar partsförhöret med Märta Risendal och vittnesförhöret med Sten Beck-Friis.
 2. Hovrätten avslår klagandenas begäran om muntlig förhandling.
 3. Hovrätten avslår överklagandet. Hyresvillkoren ska gälla oförändrade.
-

INLEDANDE FRÅGOR

Bene lokalbolaget A 16 AB (556284-8647) upplöstes genom fusion som registrerades den 5 juli 2019. Av företagsinformation på Info Torg framgår att Bene lokalbolaget A 16 AB upptogs av Tottes Fastighets AB (556777-7023), vilket bolag därför rätteligen är part i målet.

Hyresnämnden har i sitt beslut inte angett NSI Invest & Co AB som sökande. Efter att frågan om alla andelsägare var representerade vid nämndens sammanträde väckts har nämnden emellertid i protokollet antecknat att ombudet visat upp en fullmakt utfärdad av styrelsesuppleanten Johan von Essen. Av handlingarna i målet framgår att han är behörig firmatecknare för NSI Invest & Co AB. Det måste alltså vara ett förbiseende från hyresnämndens sida att inte ange NSI Invest & Co AB som sökande. Ett sådant fel kan rättas. Hovrätten behandlar därför bolaget som sökande i nämnden. (Jfr NJA 2018 s. 361.)

YRKANDE I HOVRÄTTEN

Klagandena (hyresvärdarna) har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden.

Hyresvärdarna har begärt att hovrätten ska hålla muntlig förhandling.

PARTS TALAN

Hyresvärdarna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden och därutöver tillagt bland annat följande. Märta Risendal har åsidosatt sina förpliktelser i sådan grad att avtalet inte ska förlängas då hon under cirka tjugo års tid har försökt att tillgodogöra sig särskild ersättning för provningslägenheten.

UTREDNINGEN

Utredningen är i huvudsak densamma som i hyresnämnden. Viss ny skriftlig bevisning har åberopats. Hyresvärdarna har vidare åberopat förhör med Märta Risendal till styrkande av att hon inte är i behov av sin hyresrätt utan är intresserad av att flytta till en mindre lägenhet. De har även åberopat förhör med Sten Beck-Friis till styrkande av att han behöver lägenheten för sitt eget behov, att hyresvärden erbjuder Märta Risendal en mindre nyrenoverad lägenhet på samma våningsplan i huset där hon bor, att hyresvärden förhandlat med familjen Risendal om ett flyttbidrag på en miljon kronor, att familjen Risendal avvisat detta erbjudande som ett för lågt belopp samt att Märta Risendals dotter, Monica Risendal, för några veckor sedan tog kontakt med honom för att meddela att Märta Risendal kommer att återkomma med ytterligare en bytesansökan.

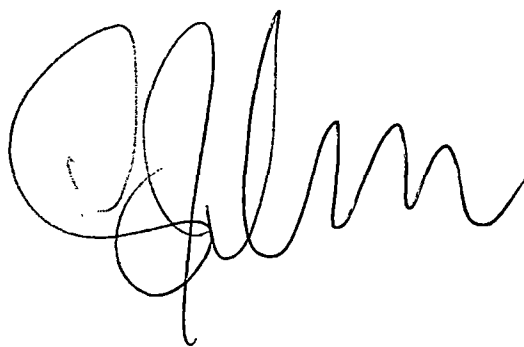
HOVRÄTTENS SKÄL

Märta Risendal har bestritt hyresvärdarnas talan och gjort gällande att hon har behov av provningslägenheten. Det är ostridigt att hon har bott i lägenheten sedan år 1976 och att hon fortfarande bor där. Vid dessa förhållanden saknar Märta Risendals eventuella intresse av att flytta till en mindre lägenhet, även om hyresvärdarna erbjuder en nyrenoverad lägenhet i samma hus och flyttbidrag, betydelse för tvistefrågorna i målet. Den muntliga bevisning som hyresvärdarna därutöver har åberopat saknar också betydelse för hovrättens prövning. Mot denna bakgrund skulle förhören med Märta Risendal och Sten Beck-Friis uppenbart bli utan verkan (35 kap. 7 § rättegångsbalken). Den muntliga bevisningen ska därför avvisas.

Eftersom ingen muntlig bevisning ska tas upp och det inte heller i övrigt finns skäl att hålla muntlig förhandling ska hyresvärdarnas begäran om det avslås.

När det gäller frågan om förlängning av hyresavtalet ger utredningen inte stöd för att Märta Risendal har åsidosatt sina förpliktelser på det sätt som hyresvärden påstått. Det som i övrigt har förekommit i hovrätten motiverar ingen annan bedömning än den som hyresnämnden har gjort. Överklagandet ska därför avslås.

Hovrättens beslut får enligt 10 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt inte överklagas.

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to a judge or official.A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Anna Johansson'.A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Kristian Eriksson'.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Maj Johansson och Carin Häckter, referent, samt adjungerade ledamoten Kristian Eriksson.



HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I STOCKHOLM
Hyresnämnden

PROTOKOLL
2021-05-25
BESLUT
Samma dag

Ärende nr
11590-18

Rotel 6

Nämnden

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

Protokollförare

Gruppjuristen Nathalie Mattsson

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Havssvalget 30, Artillerigatan 16, Stockholm

Sökande

1. Dödsboet efter Ebbe Augustin Beck-Friis
Artillerigatan 16
114 51 Stockholm
Närvarande genom ombud och ställföreträdare

Ställföreträdare: Sigvard Beck-Friis och Sten Beck-Friis

2. Maria Bertland, 600604-3324
Artillerigatan 16
114 51 Stockholm
Närvarande genom ombud

3. Henrik Blyberg, 650830-1253
Smedsbacksgatan 6 Lgh 1303
115 39 Stockholm
Närvarande genom ombud

4. TAWI Fastighets AB, 556068-2626
Box 10068
434 21 Kungsbacka
Närvarande genom ombud

5. Bene Lokalbolaget A 16 AB, 556284-8647
Artillerigatan 16
114 51 Stockholm
Närvarande genom ombud

Dok.Id 422620

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

6. Staffan Wittmark, 491109-1934
Ulrikagatan 9 Lgh 1301
115 23 Stockholm
Närvarande genom ombud

7. Bengt Witting, 520108-5056
Karlbergsvägen 8
113 27 Stockholm
Närvarande genom ombud

8. Gloria Rodriguez Witting, 521202-2049
Karlbergsvägen 8
113 27 Stockholm
Närvarande genom ombud

9. Commdit i Saltsjöbaden AB, 556554-0472
Slalomvägen 11
133 36 Saltsjöbaden

10. Lars Ek, 370809-1230
Upplandsgatan 43 Lgh 1302
113 28 Stockholm
Närvarande genom ombud

11. Jane Hultgren-Ek, 400131-3206
Upplandsgatan 43 Lgh 1302
113 28 Stockholm
Närvarande genom ombud

12. Länsförsäkringar Skaraborg, 566000-6866
Box 600
541 29 Skövde

13. Rosgut AB, 556521-3088
Adolf Fredriks Kyrkogata 3
111 37 Stockholm

14. Ann-Charlotte von Unge, 510529-7120
Mölntorps Gård
730 40 Kolbäck
Närvarande genom ombud

15. Magnus von Unge, 520517-7834
Mölntorps Gård
730 40 Kolbäck
Närvarande genom ombud

Ombud för 1–15: Ylva Hintze
c/o Prima Fastighetsjuridik AB
Arsenalsgatan 2
111 47 Stockholm

Motpart

Märta Risendal, 250827-0861
Artillerigatan 16 Lgh 1402
114 51 Stockholm
Närvarande genom ombud

Ombud: Advokaten Lennart Melchior
Box 7305
103 90 Stockholm

ÖVRIGA (närvarande om inte annat anges)

Vittne

Monica Risendal

Saken

Förlängning av hyresavtal

Det antecknas att vittnet väntar utanför salen.

Lennart Melchior ger under sammanträdet in fastighetsrapport, aktbil. 91, och företagsinformation avseende NSI Invest & Co AB, aktbil. 92.

Lennart Melchior anför att NSI Invest & Co AB har tillkommit som andelsägare och att alla andelsägare därför inte är representerade vid dagens sammanträde. Han visar upp bevis på att NSI Invest & Co AB står med i fastighetsregistret som lagfaren ägare sedan den 9 september 2020.

Ingiven fastighetsrapport och företagsinformation går igenom och diskussioner förs.

Ylva Hintze anför att NSI Invest & Co förvärvat Maria Bertlands andelar i fastigheten, men att lagfartsansökan är vilande i avvaktan på att ett i konsortialavtalet mellan andelsägare villkor om godkännande av överlåtelsen uppfylles.

På fråga från ordföranden uppger **Ylva Hintze** att hyresvärdssidan vill höra Märta Risendal, Sten Beck-Friis och Sigvard Beck-Friis. **Lennart Melchior** uppger att det inte finns något behov av att höra Märta Risendal och att han vill höra Monica Risendal.

Hyresnämnden tar paus.

Efter pausen visar **Ylva Hintze** upp fullmakt skriven av Johan von Essen, som är suppleant i NSI Invest & Co AB:s styrelse. Härfter går ärendet igenom i sak.

Ordföranden går översiktligt igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas. Märta Risendal hyr en lägenhet om sex rum och kök, ca 197 kvm, med tillhörande källar- och vindskontor på Artillerigatan 16 i Stockholm (lägenheten). De under partsförteckningen angivna andelsägarna (hyresvärdarna) har sagt upp hyresavtalet till upphörande den 31 maj 2019 och hänskjutit ärendet till hyresnämnden.

Ylva Hintze: Hyresvärden yrkar att hyresavtalet ska upphöra den 31 maj 2019 i enlighet med uppsägningen daterad den 7 augusti 2018 med det tillägget att Märta Risendal får uppskov med avflyttningen med så lång tid hon vill. Grunden är att dödsboet efter Ebbe Beck-Friis behöver lägenheten för att Sten Beck-Friis ska kunna bosätta sig där; Sten Beck-Friis bor i Paris men har behov av bostaden för sig och sin familj bl.a. då han vill komma närmare sin åldriga mor som också bor i fastigheten. Märta Risendal har erbjudits mindre ersättningslägenhet på samma våningsplan, och hon får nu även möjlighet till uppskov, men det är viktigt för dödsboet att hyresrätten upphör så att Sten Beck Friis kan bo där.

På frågor från ordföranden förklarar Sten Beck-Friis och Sigvard Beck-Friis följande. Deras far Ebbe Beck-Friis var ingenjör och hade ett företag Sicab som förvärvade fastigheten. Ebbe Beck-Friis ville erbjuda anställda lägenheter och sålde andelar i fastigheten förenade med rätt till boende, framför allt i gårdshuset; det oskiftade dödsboet efter Ebbe Beck-Friis äger ca hälften av fastigheten med dispositionsrätt till flertalet lägenheter i gatuhuset, bl.a. den aktuella lägenheten som 1976 uppläts till Bertil Risendal som var anställd i Sicab; sedan Bertil Risendal gått bort har Märta Risendal tagit över kontraktet.

Lennart Melchior: Märta Risendal motsätter sig upphörsyrkandet. Märta Risendals invändning om att uppsägningen är ogiltig kvarstår. När uppsägningen skedde hade inte Ylva Hintze fullmakter från alla andelsägare. Henrik Blyberg angav i augusti 2018 att han inte under några förhållanden var beredd att lämna fullmakt till Ylva Hintze, här återopas brev från Henrik Blyberg, aktbil. 92 i ärende 17233-16. Även om fullmakt från Henrik Blyberg lämnats senare, i januari 2019, kan det inte anses läka behörighetsbristen vid uppsägningen i augusti 2018. I sak motsätter sig Märta Risendal upphörsyrkandet. Hon har bott i lägenheten under lång tid och vill bo kvar. Det är skillnad på att bo i lägenheten med besittningsskydd och att bo kvar på uppskov. Vid bifall till hyresvärdens begäran yrkar Märta Risendal uppskov med avflyttning så länge hon lever.

Ylva Hintze: Uppskovsyrkandet medges så länge Märta Risendal är vid livet. Vad angår invändningen om ogiltig uppsägning har anstånd medgivits att ge in alla fullmakter. Henrik Blyberg lämnade fullmakt den 22 januari 2019. Grunden för upphörsyrkandet är att Märta Risendal eventuellt saknar behov av lägenheten eftersom hon har givit uttryck för det genom åren. Hyresvärden har erbjudit henne en mindre lägenhet i samma fastighet och på samma våningsplan som provningslägenheten. Hyresvärdarna menar att det vid en intresseavvägning inte är oskäligt att avtalet upphör och hänför sig därvid till 12 kap. 46 § första stycket 10 jordabalken. Hyresvärden är angelägen att beakta Märta Risendals personliga intressen.

På fråga från ordföranden uppger **Ylva Hintze** att hyresvärden inte gör gällande att Märta Risendal inte bor i lägenheten.

Hyresnämnden tar paus.

Parterna bereds tillfälle slutföra talan.

Det antecknas att **Ylva Hintze** vill höra den muntliga bevisningen och ge in ytterligare skriftligt material och bevisning.

Sammanträdet, som med paus har pågått kl. 10.15–11.30, förklaras avslutat och hyresnämnden avkunnar i parternas närvaro följande

BESLUT

1. Hyresnämnden avvisar den erbjudna bevisningen.
2. Hyresnämnden avslår hyresvärdarnas ansökan, och förklarar att hyresavtalet fortsatt att gälla på oförändrade villkor.

Skäl

Om hyresvärdar sagt upp hyresavtal för bostad har enligt 12 kap. 46 § första stycket 10 jordabalken hyresgästen rätt till förlängning om det inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Hyresvärdssidan har anfört ett behov av lägenheten för att Sten Beck-Friis behöver den för sitt boende, vilket är ett i och för sig sakligt skäl för att avtalet skulle upphöra. Mot detta ska ställas hyresgästens intressen. Märta Risendal är 96 år gammal och har bott i lägenheten sedan 1976 och bor där alltjämt. Vid dessa förhållanden väger hennes intresse att ha kvar hyresrätten med besittningsskydd klart över hyresvärdssidan.

Med tanke på att ovan enligt hyresnämnden avgörande omständigheter är ostridiga
behövs ingen bevisning, varför den erbjudna bevisningen ska avvisas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR (senast den 15 juni 2021) se bilaga 1.

Nathalie Mattsson

Protokollet justerat 2021-06-01/



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>