



ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2021-11-12, i ärende nr 3580-21, se bilaga A

PARTER

Klagande

Stiftelsen Stockholms Studentbostäder, 802003-2887
Box 19608
104 32 Stockholm

Ombud: Eva Sjölund
Samma adress

Motpart

Richard Zauer, 19901225-0651
Körsbärsvägen 4 A
114 23 Stockholm

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Med ändring av hyresnämndens beslut bifaller hovrätten Stiftelsen Stockholms Studentbostäders talan om att hyresavtalet ska upphöra. Hyresavtalet har därför upphört den 30 juni 2021. Richard Zauer är skyldig att flytta genast.

Hyresvillkoren – utom villkoren om hyres- och uppsägningstider – ska tillämpas så länge Richard Zauer haft rätt att bo kvar i lägenheten.

Dok.Id 1846934

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

Stiftelsen Stockholms Studentbostäder (hyresvärden) har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden.

Richard Zauer har inte avhörts.

HOVRÄTTENS SKÄL

Parterna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden.

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Hyresvärden har som ny skriftlig bevisning åberopat ytterligare fyra hyreskontrakt samt fyra avflyttningsbekräftelser.

Hovrätten gör följande bedömning.

Hovrätten ansluter sig till det som hyresnämnden har redovisat beträffande innebörden av 12 kap. 46 § första stycket 10 jordabalken samt till hyresnämndens bedömning om att hyresvärden har ett sakligt skäl för uppsägningen av hyresavtalet.

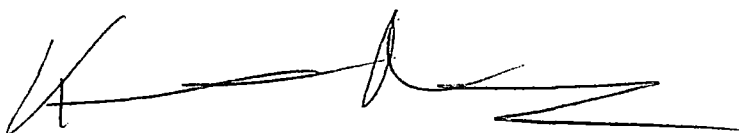
I förevarande fall gäller målet en studentlägenhet. Den som hyr en studentlägenhet har i regel ett svagare skydd mot uppsägning än bostadshyresgäster i allmänhet.

Villkor som dikterar vissa krav på studieresultat, att studier bedrivs i viss omfattning eller att hyresgästen ska lämna lägenheten efter viss tid brukar benämnas boendespär. Om hyresgästen inte längre uppfyller kraven i boendespärren är utgångspunkten att hyresavtalet ska upphöra, om det inte finns särskilda skäl för en motsatt utgång.

Av den i hovrätten förebringade bevisningen framgår att mellan parterna gällt som villkor för hyreskontraktet att Richard Zauer inte får bo i hyresvärdens fastighetsbestånd under en längre tid än sex år. Vidare framgår att den tiden har överskridits. Tillräckliga skäl som talar för att hyresavtalet ändå ska bestå har inte framkommit. Det

finns därmed skäl att ändra hyresnämndens beslut och bifalla hyresvärdens talan om att hyresavtalet ska upphöra.

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

A long, horizontal handwritten signature in black ink, consisting of several connected strokes.A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized loop at the end.A handwritten signature in black ink, with a dense, circular, and somewhat scribbled appearance.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Kenneth Nordlander och Mats Holmqvist, referent, samt hovrättsassessorn Linda Heikkilä.



HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I STOCKHOLM
Hyresnämnden

PROTOKOLL
2021-11-04
BESLUT
2021-11-12
Meddelat i Nacka

Ärende nr
3580-21

Rotel 10

Nämnden

Hyresrådet Agneta Staff, ordförande
Ulla Mörch och Jolanta Borg, övriga ledamöter

Protokollförare

Gruppjuristen Amanda Jackeltoft

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Roslagsbanan 18, Körsbärsvägen 4 A, Stockholm

Sökande

Stiftelsen Stockholms Studentbostäder, 802003-2887
Box 19608
104 32 Stockholm
Närvarande genom ombud

Ombud: Eva Sjölund

Stiftelsen Stockholms Studentbostäder
Box 19608
104 32 Stockholm

Motpart

Richard Zauer, 19901225-0651
Körsbärsvägen 4 A Lgh 1201
114 23 Stockholm
Närvarande per telefon

Saken

Förlängning av hyresavtal

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

Richard Zauer hyr sedan den 16 juli 2020 en lägenhet om ett rum med delat kök, ca 18 kvm, på Körsbärsvägen 4A i Stockholm (lägenheten). Stiftelsen Stockholms

Dok.Id 438693

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

Studentbostäder (hyresvärden) har sagt upp hyresavtalet till upphörande den 30 juni 2021.

Eva Sjölund: Hyresvärden yrkar att hyresavtalet mellan Stiftelsen Stockholms Studentbostäder och Richard Zauer ska förklaras ha upphört i enlighet med den gjorda uppsägningen, dvs den 30 juni 2021, och att hyresnämnden i enlighet med 13 a § lagen och arrendenämnder och hyresnämnder ålägger Richard Zauer att avflytta från lägenheten vid den tidpunkt då lägenheten ska lämnas. Som sakligt avflyttningsskäl anges att lägenheten ska förmedlas till annan student i hyresvärdens bostadskö. – Grunden för upphörsyrkandet är att Richard Zauer har uppnått den maximala boendetiden om sex år. Richard Zauer hyr lägenheten som studentbostad, s.k. genomgångsbostad. I avtalsvillkoren fastställs att boendetiden är högst sex år. Den tiden har Richard Zauer uppnått per den 31 december 2020. Det strider därför inte mot god sed i hyresförhållanden att hyresavtalet upphör (12 kap. 46 § första stycket 10 jordabalken).

Richard Zauer: Han motsätter sig hyresvärdens yrkande. Han studerar fortfarande och har ett fortsatt behov av bostaden. Hyresavtalet är ett tillsvidareavtal. Han vet inte om boendetiden varit i sex år. Han bodde tidigare i Kungshamra och fick under sommaren 2020 erbjudande från hyresvärden om att flytta till lägenheten på Körsbärsvägen utan att han informerades om villkoret. Hade han förstått vad det innebar hade han hellre bott kvar på tidigare adress.

Eva Sjölund: Hyresvärden ifrågasätter inte att Richard Zauer fortfarande studerar, men då han inte är forskarstudent och därmed inte kan beviljas dispens på den grunden har han inte rätt att bo kvar efter det att den maximala boendetiden om sex år har uppnåtts. Richard Zauer fick ett halvår innan den 31 december 2021 information om att han snart uppnått den maximala boendetiden och har därefter fått flera påminnelser.

Ordföranden avbryter Eva Sjölund's diskussion med Richard Zauer och påpekar för ombudet om att hyresvärden har att lägga fram sin utredning inför nämnden.

Nämnden efterhör möjlighet till förlikning, varvid det kan konstateras att det inte är möjligt att diskutera en frivillig uppgörelse mellan parterna.

Parterna ges möjlighet att slutföra sin respektive talan.

Sammanträdet, som pågick kl. 15.50–16.05, förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet kommer att meddelas **torsdagen den 11 november 2021 kl. 14.00** genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli. Hyresnämndens protokoll med beslut kommer att skickas till parterna per e-post.

Vid enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

BESLUT (att meddelas, enligt vad som senare bestämts; den 12 november kl. 14.00)

Hyresnämnden avslår ansökan. Det innebär att hyresavtalet löper vidare på oförändrade villkor.

Skälen för hyresnämndens beslut

Parternas yrkande och inställning samt vad de anfört till stöd för sin respektive talan framgår av protokollet ovan och ingivna handlingar i ärendet.

När hyresvärderna har sagt upp hyresavtalet till hyrestidens utgång har hyresgästen ändå rätt till förlängning av hyresavtalet, utom bland annat när det inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller i övrigt är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör (12 kap. 46 § första stycket jordabalken punkten 10). Hyresnämnden ska skälighetsbedömningen väga hyresvärdens sakliga skäl för uppsägning mot det skäl som hyresgästen anför för en förlängning av hyresavtalet.

Hyresvärdens har anført att prövningslägenheten ska upplåtas till annan student som står i hyresvärdens bostadskö. Med den begränsade tillgång som finns på studentboenden i Stockholm anser nämnden att hyresvärdens sakliga skäl för uppsägningen är ett tungt vägande skäl.

Enligt hyresvärden hade hyresgästen vid tidpunkten för hyresvärdens uppsägning uppnått den maximala botiden om sex år enligt villkor i hyresavtalet. Avtalstiden enligt gällande avtal är från och med den 16 juli 2020. Det är ostridigt att Richard Zauer även dessförinnan haft ett hyresavtal med hyresvärden, avseende annan lägenhet. Den sammanlagda boendetiden har emellertid inte vitsordats av Richard Zauer och han får även anses ha bestritt att villkoret om maximal boendetid gällde även enligt det tidigare avtalet, vilket inte finns ingivet i ärendet.

Mot bakgrund av det ovan anförda kan hyresvärden inte anses ha styrkt sitt påstående om att Richard Zauer uppnått maximala botiden enligt hyresvillkor. Ansökan ska därför avslås och hyresavtalet ska löpa vidare på oförändrade villkor.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga 1](#).

(Beslutet får överklagas till Svea hovrätt senast den 3 december 2021)

Amanda Jackeltoft

Protokollet justerat 2021-11-12/



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>