



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020105

BESLUT
2022-04-06
Stockholm

Mål nr
ÖH 15247-21

Sid 1 (2)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Göteborg, beslut 2021-12-06 i ärende nr 5262-21, se bilaga A

PARTER

Klagande

Bostadsaktiebolaget Poseidon, 556120-3398
Box 1
424 21 Angered

Ombud: Juristen Ebba Hagberg
Störningsjouren i Göteborg AB
Box 9
401 20 Göteborg

Motpart

Nathalie Aloandersson, 19550905-5207
Decembergatan 31
415 47 Göteborg

Uppgivet ombud: Juristen Sandra Nogueira
Hyresgästföreningen
Region Västra Sverige
Box 7304
402 36 Göteborg

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet.

Dok.Id 1801213

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

YRKANDE I HOVRÄTTEN

Bostadsaktiebolaget Poseidon (hyresvärden) har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden.

HOVRÄTTENS SKÄL

Hyresvärden har vidhållit vad den anförde i hyresnämnden.

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet, däribland ljud- och bildupptagningarna av förhören i hyresnämnden. Utredningen är densamma som i hyresnämnden.

Det som 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.



I avgörandet har deltagit hovrättsråden Kenneth Nordlander och Carin Häckter, referent, samt tf. hovrättsassessorn Johan Selgeryd.



HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I GÖTEBORG
Hyresnämnden

BESLUT
2021-12-06
Meddelat i Göteborg

Ärende nr
5262-21

Rotel 1

FASTIGHET/ADRESS

Kortedala 101:2, Decembergatan 31, Göteborg

PARTER**Sökande**

Bostads AB Poseidon, 556120-3398
Box 1
424 21 Angered

Ombud: Ebba Hagberg
Störningsjouren i Göteborg AB
Box 9
401 20 Göteborg

Motpart

NATHALIE Madeleine Inga-Maj Aloandersson, 19550905-5207
Decembergatan 31 Lgh 1002
415 47 Göteborg

Ombud: Sandra Nogueira
Hyresgästföreningen Västra Sverige
Box 7304
402 36 Göteborg

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HYRESNÄMNDENS AVGÖRANDE

1. Bostads AB Poseidons ansökan avslås.
2. Hyresvillkoren ska gälla oförändrade.

Dok.Id 218057

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

YRKANDEN M.M.

Nathalie Aloandersson förhyr sedan den 1 januari 1995 en bostadslägenhet med 2 rum och kök om 58 kvm på Decembergatan 31 i Göteborg ("prövningslägenheten") av Bostads AB Poseidon ("Poseidon").

Den 15 juni 2021 sa Poseidon upp hyresavtalet avseende prövningslägenheten till upphörande den 30 september 2021. Som skäl angavs att Nathalie Aloandersson enligt Poseidons uppfattning saknar skyddsvärt behov av lägenheten då hon är bosatt på annan adress.

Poseidon har därefter hänskjutit tvisten om hyresavtalets förlängning till hyresnämnden för prövning.

Hos nämnden har **Poseidon** yrkat att hyresnämnden ska fastställa att hyresavtalet med Nathalie Aloandersson avseende prövningslägenheten har upphört att gälla den 30 september 2021 och att hon åläggs att genast avflytta från prövningslägenheten med tillhörande förråd vid äventyr av avhysning på egen bekostnad.

Nathalie Aloandersson har motsatt sig hyresvärdens yrkande. Om hyresnämnden beslutar att hyresavtalet ska upphöra har hon för egen del yrkat uppskov med avflyttningen till den 31 mars 2022.

Poseidon har medgett begärt uppskov.

Poseidon har anfört

På uppdrag av Poseidon påbörjade Störningsjouren i december 2020 en utredning kring Nathalie Aloanderssons boendeförhållanden efter att det upptäckts att hon sedan den 3 november 1992 varit bosatt och folkbokförd på Hammarvägen 8 i Härryda, i en fastighet som hon ägt själv mellan åren 1993 och 2012 och sedan 2012

äger tillsammans med sin make Ingmar Aloandersson. Maken var ensam lagfaren ägare till fastigheten mellan åren 1991-1993 och 1993 blev hon ensam lagfaren ägare genom köp.

Ingmar Aloandersson har varit folkbokförd på Hammarvägen 8 sedan 2008.

Den 13 april 2021 skickade Störningsjouren ett kontaktbrev till Nathalie Aloanderssons. Detta resulterade i att hon ändrade sin folkbokföring och folkbokförde sig i provningslägenheten den 10 maj 2021. Således efter närmare 26 år sedan hon tecknade kontraktet på provningslägenheten. Det faktum att hon efter att Poseidons kontaktat henne har folkbokfört sig i provningslägenheten talar för att hon gjort detta för att sätta sig själv i en processuellt mer gynnsam position.

Den 15 juni 2021 sade Poseidon upp hyresavtalet till upphörande den 30 september 2021, eftersom de uppgifter som Nathalie Aloanderssons hade lämnat till Störningsjouren inte ändrade Poseidons uppfattning om hennes behov av provningslägenheten.

Mot bakgrund av att Nathalie Aloanderssons inte har sitt permanenta boende i provningslägenheten, utan i den fastighet hon äger tillsammans med sin make och som hon varit folkbokförd i de senaste 26 åren, saknar hon ett skyddsvärt behov av lägenheten.

Poseidons talan ska därmed bifallas och hyresavtalet ska ha upphört att gälla den 30 september 2021 och hyresgästen ska åläggas att avflytta från lägenheten, samt tillhörande förråd, vid äventyr av avhysning på egen bekostnad.

Grunder

Hyresgästen har inte sin permanenta bostad i lägenheten och saknar följaktligen ett skyddsvärt behov av lägenheten. Det skulle därför inte vara oskäligt eller i övrigt

strida mot god sed i hyresförhållanden att hyresavtalet upphör - 12 kap. 46 § första stycket 10 punkten jordabalken.

Som sakligt skäl för att hyresavtalet ska upphöra återopas att lägenheten ska hyras ut till bostadssökande.

Nathalie Aloandersson har anfört

Hon har sin permanenta bostad i provningslägenheten tillsammans med sin man Ingmar Aloandersson alltsedan hon tecknade kontraktet för provningslägenheten. Hon har således ett skyddsvärt behov av lägenheten. Det skulle vara oskäligt mot henne och i övrigt strida mot god sed i hyresförhållanden om hyresförhållandet upphörde.

Huset på Hammarvägen 8 är ett fritidshus där hon och hennes man vistas, totalt ca 3 månader utspritt över ett år, för att komma iväg från stan. Huset är inte vinterisolerat och de stänger därför av vattnet i september/oktober varje år och sätter på det igen i maj. Hon och maken vistas inte i huset mer än tillfälligt då de har sitt permanenta boende i provningslägenheten. Det blir fuktigt i huset på hösten och vintern och hon klarar inte att vistas där eftersom hon har fibromyalgi och blir sämre under sådana förhållanden. När hon förvärvade fritidshuset gällde inte dagens folkbokföringslag. På den tiden var det mera tillåtet att vara folkbokförd på en annan adress än den man var permanent boende på. Hon och maken reflekterade därför inte nämnvärt över sin folkbokföringsadress och har heller inte behövt göra det därefter eftersom hon och maken får sin post till båda adresserna. Dessutom har det varit nödvändigt för hennes man att vara folkbokförd i fritidshuset eftersom han bedriver verksamhet med reparation av veteranbilar och det inte går att försäkra sådana bilar på provningslägenhetens adress till vettiga premier. När Poseidon påtalade att hon gjort fel korrigerade hon sin folkbokföringsuppgift.

Bevisning

Poseidon har åberopat skriftlig bevisning i form av kopia på hhyresavtalet, utdrag från Västfolket gällande folkbokföringsuppgifterna, utdrag från Infotorg med fastighetsinformation och uppsägningshandlingar

På Nathalie Aloanderssons begäran har hållits förhör med henne under sanningsförsäkran och vittnesförhör med Ingmar Aloandersson.

Hyresnämndens bedömning

Om hyresvärden som i det aktuella ärendet påstår att hyresgästen inte är permanent bosatt i provningslägenheten har hyresvärden att styrka sitt påstående för att få framgång med sin talan. Bevisbördan ligger alltså på hyresvärden (jfr Svea Hovrätts avgörande den 14 februari 2014 i mål ÖH 5269-13 och i det målet gjorda hänvisningar). Om hyresvärden lägger fram för hyresgästen besvärande omständigheter som talar för att hyresvärdens påstående är riktigt ankommer det dock på hyresgästen att lämna godtagbara förklaringar.

Utgångspunkten är att folkbokföringen korrekt återspeglar en persons bosättning om inte särskilda skäl talar emot (RH 2003:60). Utredningen visar att Nathalie Aloandersson fram till den 10 maj 2021 var folkbokförd på den av henne tillsammans med hennes make ägda fastigheten Stora Bugärde 1:49 i Härryda och att hon då hade varit folkbokförd där sedan 1992. Det framgår vidare att maken har varit folkbokförd på den fastigheten alltsedan 2008. Det framgår vidare att hon folkbokförde sig på provningslägenheten först sedan Poseidon genom Störningsjouren hade påtalat detta.

Utgångspunkten för prövningen bör därmed vara att hon inte är permanent bosatt i provningslägenheten och att det åligger henne att lämna en rimlig förklaring då hon

menar att folkbokföringen inte visar det verkliga förhållandet.

Hyresnämnden bedömer att Nathalie Aloandersson har berättat om sina boendeförhållanden på ett sätt som framstår som trovärdigt och att det framgår av hennes berättelse att fastigheten inte är lämpad för åretruntboende pga hur den är utrustad och pga hennes sjukdom, att hennes make, som har en verkstad på fastigheten inte har kunnat vara folkbokförd på provningslägenheten då det inte går att försäkra hans veteranbilar till vettiga villkor på den adressen och att de stänger av vattnet och har det avstängt under perioden september – maj. Ingmar Aloandersson har när han hörts i allt väsentligt bekräftat hennes berättelse.

Hyresnämnden bedömer att detta sammantaget utgör en rimlig förklaring till varför Nathalie Aloandersson och hennes make inte har varit folkbokförda på provningslägenheten.

I avsaknad av någon egentlig motbevisning mot de förklaringar som Nathalie Aloandersson och hennes make lämnat bedömer hyresnämnden att Poseidon inte har bevisat hon saknar behov av provningslägenheten som permanentbostad.

Poseidons ansökan ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR (se bilaga 1). Överklagande **senast den 27 december 2021.**

Leif Dylin

I beslutet har deltagit hyresrådet Leif Dylin (ordförande) och intresseledamöterna Leif Rasmussen och Carina Forsberg. 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>