



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020104

BESLUT
2022-08-18
Stockholm

Mål nr
ÖH 3712-22

Sid 1 (3)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Göteborg, beslut 2022-03-07 i ärende nr 5543-21, se bilaga A

PARTER

Klagande

Housein Pourbayramian Hir, 19800807-4174
Månadsgatan 19
415 33 Göteborg

Ombud: Advokaten Mats Dahlgren
Advokatfirman Mats Dahlgren AB
Box 53039
400 14 Göteborg

Motpart

Göteborgs stads bostadsaktiebolag, 556046-8562
Box 5044
402 21 Göteborg

Ombud: Juristen Bodil Svensson
Störningsjouren i Göteborg AB
Box 9
401 20 Göteborg

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avslår Housein Pourbayramian Hirs avvisningsyrkande.
2. Hovrätten avslår överklagandet. Housein Pourbayramian Hir är därmed skyldig att flytta genast.

Dok.Id 1849343

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

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Housein Pourbayramian Hir har yrkat att hovrätten ska avslå Göteborgs stads bostadsaktiebolags (hyresvärden) talan i hyresnämnden.

Hyresvärden har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras.

PARTERNAS TALAN

Housein Pourbayramian Hir har vidhållit vad han anförde i hyresnämnden och därtill lagt till i huvudsak följande. Hyresvärden har tvingat honom att lämna lägenheten i avvaktan på hovrättens prövning. Någon möjlighet för honom att kvarstanna i lägenheten och betala hyra har inte erbjudits. Han har helt varit hänvisad till hyresvärdens handlande och hyresnämndens beslut. Han har betalat hyran för den tid han kunnat nyttja lägenheten.

Hyresvärden har vidhållit det som anfördes i hyresnämnden och har tillagt följande. Som ny grund för talan i hovrätten åberopas att Housein Pourbayramian Hir inte har betalat hyra sedan mars månad 2022. Hyresskulden uppgår för närvarande till 29 814 kronor, vilket motsvarar sex månadshyror. Housein Pourbayramian Hir kontaktade hyresvärdens ombud per telefon den 29 mars 2022 och blev då informerad om hans rätt att bo kvar i lägenheten till dess att ärendet är slutligt avgjort samt hans skyldigheter att under hela denna tid betala hyra. Några nycklar för lägenheten har inte lämnats in och hyresgästen har således fortsatt besittning av lägenheten.

Housein Pourbayramian Hir har yrkat att den nya grunden för hyresvärdens talan ska avvisas.

HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Viss ny skriftlig bevisning har åberopats.

Frågan om avvisning

Mål som överklagas från hyresnämnd till Svea hovrätt handläggs enligt 52 kap. rättegångsbalken (se 2 § lagen [1994:831] om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt). Kapitlet innehåller inte någon begränsning av parts möjligheter att i hovrätten åberopa nya omständigheter. Housein Pourbayramian Hirs yrkande om avvisning av de av hyresvärden i hovrätten åberopade betalningsförsummelserna ska därför avslås.

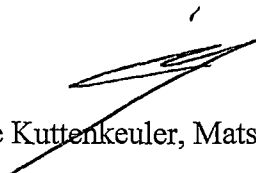
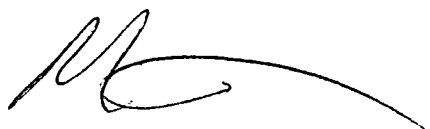
Frågan om hyresavtalets upphörande

Hovrätten prövar först om hyresavtalet ska upphöra på grund av hyresförsummelser. Av utredningen i målet framgår att hyran för lägenheten är obetald från och med mars till och med augusti 2022 och att det föreligger en betydande hyresskuld. Housein Pourbayramian Hir har, eftersom han överklagat hyresnämndens beslut, rätt att bo kvar i lägenheten till dess målet slutligt avgjorts och är därmed också skyldig att betala hyra för lägenheten (12 kap. 50 § jordabalken). Det har inte visats någon omständighet som fritar honom från att betala hyran.

Housein Pourbayramian Hir har genom betalningsförsummelserna och den betydande hyresskulden åsidosatt sina skyldigheter som hyresgäst i så hög grad att hyresavtalet inte skäligen ska förlängas. Överklagandet ska därför avslås.

Vid denna bedömning saknar hovrätten anledning att pröva om hyresavtalet ska upphöra på någon av de andra av hyresvärden åberopade grunderna.

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



I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anne Kutteneuler, Mats Holmqvist och Thomas Edling, referent.



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

BESLUT
2022-03-07
Meddelat i Göteborg

Ärende nr
5543-21
Rotel 1

FASTIGHET/ADRESS

Kortedala 8:1, Månadsgatan 19, Göteborg

PARTER**Sökande**

Göteborgs stads bostadsaktiebolag, 556046-8562
Box 5044
402 21 Göteborg

Ombud: Bodil Svensson
Störningsjouren i Göteborg AB
Box 9
401 20 Göteborg

Motpart

Housein Pourbayramian Hir, 19800807-4174
Medborgare i Iran
Månadsgatan 19 Lgh 1101
415 33 Göteborg

Ombud: Advokat Mats Dahlgren
Advokatfirman Mats Dahlgren AB
Box 53039
400 14 Göteborg

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HYRESNÄMNDENS AVGÖRANDE

1. Hyresavtalet mellan Göteborgs stads bostadsaktiebolag och Housein Pourbayramian Hir beträffande en bostadslägenhet om 2 rum och kök på Månadsgatan 19 i Göteborg har upphört att gälla den 30 september 2021.
2. Hyresnämnden ålägger med stöd av 13 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder Housein Pourbayramian Hir att genast flytta från bostadslägenheten och tillhörande förråd vid påföljd av att han

annars kan avhysas därifrån och i så fall får betala kostnaderna för avhysningsförfarandet.

3. För tiden från det att hyresavtalet upphört och så länge Housein Pourbayramian Hir har rätt att bo kvar i bostadslägenheten ska hyresavtalets bestämmelser gälla oförändrade i tillämpliga delar.

YRKANDEN M.M.

Housein Pourbayramian Hir ("hyresgästen") förhyr sedan den 1 juni 2006 en bostadslägenhet med 2 rum och kök och 52,8 kvm på Månadsgatan 19 i Göteborg ("prövningslägenheten") av Göteborgs stads bostadsaktiebolag ("Bostadsbolaget").

Den 14 juni 2021 sa Bostadsbolaget upp hyresavtalet med hyresgästen avseende prövningslägenheten till upphörande den 30 september 2021. Som skäl angavs att hyresgästen saknar ett skyddsvärt behov av lägenheten och att han olovligen upplåter den i andra hand.

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

Hos nämnden har Bostadsbolaget yrkat att hyresnämnden ska fastställa att hyresavtalet med hyresgästen avseende prövningslägenheten har upphört att gälla den 30 september 2021 och att han åläggs att genast avflytta från prövningslägenheten med tillhörande förråd vid påföljd av att han annars kan avhysas därifrån och i så fall får betala kostnaderna för avhysningsförfarandet.

Hyresgästen motsatt sig hyresvärdens yrkande.

Bostadsbolaget har anfört

På uppdrag av Bostadsbolaget påbörjade Störningsjouren i Göteborg AB en utredning kring hyresgästens boendeförhållanden. Utredningen visade att hyresgästen har sin stadigvarande bostad på annan adress än prövningslägenheten och att andra personer än hyresgästen nyttjade prövningslägenheten.

Hyresgästen folkbokförde sig i prövningslägenheten den 29 april 2013. I prövningslägenheten var Sylvia och Tamlin Nyman Skotte folkbokförda mellan 26 mars 2018 och 3 juni 2019.

Sedan 17 oktober 2018 är även Aswin Kumas Nagarjan folkbokförd i prövningslägenheten.

Bostadsbolaget fick in ett samtal i april 2021 av en person som sade sig hyra lägenheten i andra hand för mycket mer än normalhyran samt undrade om möjligheterna att ta över kontraktet.

Ett kontaktbrev skickades till hyresgästen den 24 maj 2021. Hyresgästen avhördes inte.

Hyresavtalet sades upp den 14 juni 2021 med upphörande den 30 september 2021.

I en dom från 21 september 2021 går att utläsa att hyresgästens adress är på Kvantsekselgatan 17 i Göteborg. I förundersökningen framkommer att hyresgästen framstod som lägenhetsinnehavare för en lägenhet på Oxledsvägen 9 i Sävedalen. Hyresgästen uppgav i förhör att det bara finns han och en till i lägenheten. I förundersökningen anges att hyresgästen är misstänkt och att det inte finns övriga aktörer. Det framgår inga andra uppgifter som tyder på att det ska ha varit någon annan i lägenheten vid tillslaget. Den person som anges som "lägenhetsinnehavare" framstår därmed avse hyresgästen.

Den 22 september 2021 uppgav en person som ringer in för hyresgästens räkning att hyresgästen sedan två veckor tillbaka sitter häktad misstänkt för andra brott.

Aswin Kumas Nagarjan har i samtal med Störningsjouren i slutet av januari 2022 uppgett att han hyrt lägenheten i andra hand men att hyresgästen då "kastat ut honom".

Aswin Kumas Nagarjan har hyrt provningslägenheten i andra hand sedan han folkbokförde sig där 17 oktober 2018 och har betalt hyra varje månad under den tiden på mellan 7500 kr och 8500 kr per månad fram till slutet på januari 2022. I september 2018 betalade han även in ett förskott/ deposition på 14 500 kr till hyresgästen.

Grundhyran för lägenheten är per dags dato 4 792 kr per månad. Då lägenheten varit möblerad är det skäligt att ta ut maximalt 15 procent extra i hyra. Detta innebär att den skäliga hyran maximalt kan vara 5 511 kr. Den hyra som hyresgästen tagit ut av Aswin har således varit avsevärt högre än vad som kan anses vara skäligt.

Genom åberopade skriftliga underlag är det bevisat att hyresgästen allvarligt har åsidosatt sina förpliktelser, varför hyresavtalet inte ska förlängas.

Grunder

Hyresgästen har inte sin stadigvarande bostad i provningslägenheten och saknar följaktligen ett skyddsvärt behov av densamma. 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 åberopas.

Hyresgästen har upplåtit provningslägenheten i andra hand utan Bostadsbolagets medgivande och därigenom åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst i sådan

utsträckning att hyresavtalet inte ska förlängas, 12 kap. 46 § första stycket
2 punkten jordabalken åberopas.

Som sakligt skäl för hyresavtalets upphörande åberopas att prövningslägenheten ska
hyras ut till bostadssökande.

Housein Pourbayramian Hir har anfört

Det stämmer att han hyrt prövningslägenheten sedan 1 juni 2006 och att han varit
folkbokförd där 29 april 2013. Han har sedan kontraktet tecknades sin stadigvarande
bostad i prövningslägenheten

Han har varit frihetsberövad, men genom dom som vunnit laga kraft, har han frikänts
från misstankarna. Han arbetar som plattsättare och är ofta bortrest under veckorna
på arbete på annan ort. Om det är stora avstånd hem när han är på jobb sover han på
hotell. Han uppskattar att han i genomsnitt bor 80 procent av dagarna i
prövningslägenheten. Han uppfyller kraven som ställs för att han ska anses ha ett
skyddsvärt behov av den. Han har inte upplåtit den i andra hand. Däremot har han
haft Aswin Kumas Nagarjan som inneboende i prövningslägenheten, vilket också är
anledningen till att Aswin Kumas Nagarjan har varit folkbokförd där. Anledningen
till att Aswin Kumas Nagarjan påstått att han hyrt i andra hand är att han försökt
förmå hyresvärden att upplåta prövningslägenheten till honom. Han tog tillfället i akt
att kontakta hyresvärden när Housein Pourbayramian Hir var frihetsberövad.

Det är fel att han skulle ha sin bostad på adresserna Oxledsgatan 9 eller
Kvartsekelsgatan 17. Kvartsekelsgatan är en gammal adress till hans föräldrar. Han
tror att det är ett äldreboende där, medan lägenheten på Oxledsgatan 9 tillhör en
väninna till honom.

Bevisning

Bostadsbolaget har åberopat skriftlig bevisning i form av kopia på hyresavtal, utdrag från Infotorg och Västfolket om folkbokföring, e-post, Göteborgs Tingsrätt dom B 13842–21, utdrag ur förundersökning, uppsägningshandlingar, utdrag visande banktransaktioner för betalning av hyra mm.

Housein Pourbayramian Hir har åberopat skriftlig bevisning i form av ett personbevis utvisande hans folkbokföring och ett brev från Aswin Kumas Nagarjan.

På egen begäran har Housein Pourbayramian Hir hörts under sanningsförsäkran.

Hyresnämndens bedömning

Den 14 juni 2021 sa Bostadsbolaget upp hyresavtalet med Housein Pourbayramian Hir avseende provningslägenheten till upphörande den 30 september 2021.

Om hyresvärden som i det aktuella ärendet påstår att hyresgästen inte är permanent bosatt i provningslägenheten och hyr ut provningslägenheten olovligt i andra hand har hyresvärden att styrka sina påståenden 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 påståenden är riktiga 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).

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

BESLUT
2022-03-07

5543-21

Av utdragen från folkbokföringen framgår att Housein Pourbayramian Hir har varit folkbokförd i provningslägenheten alltsedan april 2013. Utgångspunkten för provningen ska därmed vara att han är bosatt i provningslägenheten.

Av uppgifterna i folkbokföringen framgår att även andra än Housein Pourbayramian Hir och Aswin Kumas Nagarjan har varit folkbokförda i provningslägenheten.

När det gäller att Sylvia Nyman Skotte och Tamlin Nyman Skotte så uppgav han när han hördes följande. De har varit folkbokförda där medan Sylvia Nyman Skotte sökte en ny bostad efter att hon hade flyttat från sin tidigare bostad. Han lämnade över posten till henne när det fanns tid till det. Tamlin Nyman Skotte är hennes son och behövde vara skriven på samma adress som sin mor. Ingen av dem har bott i provningslägenheten.

Vad gäller Oxledsgatan 9 och Kvantsekelsgatan 17 så uppgav han följande när han hördes. Han har aldrig bott på Oxledsvägen 9 utan var på besök där hos en väninna när polisen kom. Han stod i hallen och hade inte hunnit ta av sig skorna. När det gäller Kvantsekelsgatan 17 så är det en gammal adress till hans föräldrar. De flyttade därifrån för många år sedan och han tror att det numera finns ett äldreboende där. Han har alltså inte varit bosatt på någon av dessa adresser under de tider som är aktuella i ärendet.

Hyresnämnden bedömer att de förklaringar som Housein Pourbayramian Hir lämnat till hyresvärdens påståenden om att han varit bosatt på Oxledsvägen 9 och Kvantsekelsgatan 17 och till att Sylvia Nyman Skotte och Tamlin Nyman Skotte har varit folkbokförda i provningslägenheten inte är osannolika och att den åberopade utredningen kring detta i övrigt inte är särskilt stark. Han bedöms därmed ha lämnat en rimlig förklaring till dessa omständigheter.

Vad gäller andrahandsuthyrningen konstaterar hyresnämnden att den skriftliga bevisningen visar att Aswin Kumas Nagarjan månatligen under tiden 28 februari

2020 till 30 december 2021 via bank eller swish i anslutning till varje månadsskifte har betalat 7000 kr eller 8 500 kr till Housein Pourbayramian Hir. I flertalet fall har Aswin Kumas Nagarjan dessutom angett att betalningen avsett hyra. Hyran för provningslägenheten är på 4 792 kr per månad. Beloppens storlek och tidpunkten för betalningarna talar starkt för att betalningarna har avsett hyra för hela provningslägenheten. Hyresnämnden konstaterar i detta sammanhang att Housein Pourbayramian Hir när han hördes uppgav att Aswin Kumas Nagarjan varje månad har betalat mer i hyra än den de kommit överens om, men att han betalat tillbaka det som varit för mycket. Han har dock inte lämnat någon rimlig förklaring till varför Aswin Kumas Nagarjan varit beredd att göra på det sättet eller närmare velat redogöra för hur de påstådda återbetalningarna skulle ha skett. För att upplåtelsen till Aswin Kumas Nagarjan avsett hela bostaden talar dessutom att det inte framstår som särskilt sannolikt att Housein Pourbayramian Hir skulle välja att avstå sovrummet och sova på soffan i vardagsrummet. Detta särskilt som han uppgett sig inte vara närmare bekant med Aswin Kumas Nagarjan.

Vid en samlad bedömning av det som konstaterats ovan anser hyresnämnden att Bostadsbolaget visat att Housein Pourbayramian Hir har hyrt ut provningslägenheten olovligen i andra hand Aswin Kumas Nagarjan i vart fall under tiden under tiden 28 februari 2020 till 31 december 2021 och att han därmed inte haft sitt permanenta boende där under anförd period. Det av Housein Pourbayramian Hir åberopade brevet från Aswin Kumas Nagarjan förändrar inte den bedömningen.

Enligt praxis anses redan en otillåten upplåtelse om cirka sex månader vara ett så allvarligt åsidosättande av hyresgästens skyldigheter att hyresavtalet ska upphöra (jfr. Svea hovrätts beslut den 19 december 2013 i mål nr ÖH 5849-13).

Mot sagda bakgrund bedömer hyresnämnden visat att Housein Pourbayramian Hir genom att olovligen upplåta provningslägenheten i andra hand till annan för självständigt brukande har åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst i sådan utsträckning att hyresavtalet inte ska förlängas. Det har inte framkommit att det

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

BESLUT
2022-03-07

5543-21

skulle vara oskäligt mot honom eller strida mot god sed i hyresförhållanden att hyresavtalet upphör.

Hyresvärdens talan om att hyresavtalet ska förklaras har upphört ska således bifallas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR (se bilaga 1). Överklagande **senast den 28 mars 2022.**

Leif Dylin

I beslutet har deltagit hyresrådet Leif Dylin (ordförande) och intresseledamöterna Christer Gustafsson och Andreas Ekstrand. 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>