



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020105

BESLUT
2022-11-07
Stockholm

Mål nr
ÖH 400-22

Sid 1 (3)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2021-12-28 i ärende 4284-20, se bilaga A

PARTER

Klagande

Ayesha Naz, 19800715-6386
Ålgatan 16
133 44 Saltsjöbaden

Ombud: Jur.kand. Christian Hägglund
Stance Juristbyrå AB
Box 190
101 23 Stockholm

Motpart

Stena Sessan Nacka AB, 556533-7127
Box 4080
133 04 Saltsjöbaden

Ombud: Patrik Karimi
Stena Fastigheter Stockholm AB
Box 16144
103 23 Stockholm

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet. Ayesha Naz är därmed skyldig att flytta genast.

Dok.Id 1825551

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

YRKANDE I HOVRÄTTEN

Ayesha Naz har yrkat att hovrätten ska avslå Stena Sessan Nacka AB:s (hyresvärden) talan i hyresnämnden.

Hyresvärden har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras.

HOVRÄTTENS SKÄL

Parterna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden.

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Utredningen är i huvudsak densamma som i hyresnämnden. Ayesha Naz har åberopat viss ny skriftlig bevisning.

Parterna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden.

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Utredningen är i huvudsak densamma som i hyresnämnden. Ayesha Naz har åberopat viss ny skriftlig bevisning.

Hovrättens bedömning

Ayesha Naz har berättat att hon lät Muhammad Qasim och Javed Muhammad bo i lägenheten under två veckor i mars 2019, dvs. innan hon själv flyttat in i den. Hon har alltså olovligen upplåtit lägenheten i andra hand. Det är klarlagt att båda dock flyttade ut först någon gång i slutet av 2020, eller i början av 2021 och att hon själv under den tiden inte bott i lägenheten.

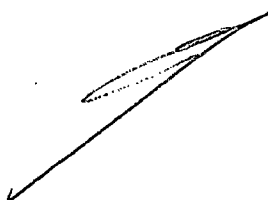
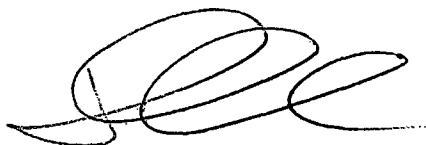
Av utredningen framgår att Ayesha Naz har vidtagit åtgärder för att få tillbaka lägenheten när Muhammad Qasim och Javed Muhammad inte lämnade den frivilligt. Hon har t.ex. väckt talan om avhysning. I det målet träffades i början av december 2020 en förlikning som innebar att de skulle lämna lägenheten senast den 31 januari 2021.

Genom att olovligen upplåta lägenheten i andra hand har Ayesha Naz lämnat över kontrollen över lägenheten och försatt sig i en situation som gjort att hon inte kunnat avbryta Muhammad Qasims och Javed Muhammads självständiga nyttjande av lägenheten. I förhållande till hyresvärden ansvarar hon för detta och lägenheten får således anses ha varit upplåten i andra hand under hela den tid som Muhammad Qasim och Javed Muhammad bott kvar i lägenheten (jfr t.ex. Svea hovrätts beslut 2006-06-22 i mål nr ÖH 4063-06).

Hovrätten instämmer alltså i hyresnämndens bedömning att erforderlig rättelse inte vidtagits. Det som läggs Ayesha Naz till last kan enligt hovrätten inte betraktas som ringa. Ayesha Naz har därmed, som också hyresnämnden bedömt, förverkat sin hyresrätt. Hennes överklagande ska därför avslås.

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

Ulrika Beergrehn



I avgörandet har deltagit hovrättsråden Ulrika Beergrehn, Hanna Carysdotter, referent, och Thomas Edling.



HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I STOCKHOLM
Hyresnämnden

PROTOKOLL
2021-12-13
BESLUT
2021-12-28

Ärende nr
4284-20

Rotel 6

Nämnden

Hyresrådet Johan Rosén, ordförande
Bo Lundblad och Kjell Söderstam, övriga ledamöter

Protokollförare

Gruppjuristen Isamar Yacoub

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Erstavik 26:18, Ålgatan 16, Saltsjöbaden

Sökande

Stena Sessan Nacka AB, 556533-7127
Box 4080
133 04 Saltsjöbaden
Närvarande genom ombud

Ombud: Patrik Karimi
Stena Fastigheter Stockholm AB
Box 16144
103 23 Stockholm

Biträds av Sarah Juhnell

Motpart

Ayesha Naz, 19800715-6386
Ålgatan 16 Lgh 1001
133 44 Saltsjöbaden
Närvarande personligen

Saken

Förlängning av hyresavtal

ÖVRIGA (närvarande om inte annat anges)**Vittnen**

1. Javed Muhammad
2. Muhammad Qasim
3. Tariq Khan
5. Alhajaj Moath
4. Mohammad Iqbal

Dok.Id 442626

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 08:00–16:30

Tolk

Sunil Bruta (urdu)
Shameel Babak (urdu)
Juliana Tamo Touma (arabiska)

Det antecknas att vittnena med vilka det är åberopat förhör väntar utanför sammanträdessalen.

På fråga om Ayesha Naz är i behov av tolk vid dagens sammanträde anger hon att hon är i behov av tolk på urdu. Hyresnämnden förordnar om paus och ordnar tolk till henne.

Sunil Bruta, som uppger att han sedan tidigare avlagt tolked inför nämnden, förordnas att biträda nämnden som tolk vid sammanträdet.

Stena Sessan Nacka AB, genom Patrik Karimi, lämnar in sammanställning av samt skärmbild på, av Javed Muhammad, erlagda depositioner, aktbil. 82.

Ayesha Naz inger handlingar under sammanträdet, aktbil. 83–86.

- Kontoutdrag på betalda hyror till Stena Sessan Nacka AB, aktbil. 83.
- Beslut och underrättelse om beslut från Åklagarmyndigheten, aktbil. 84.
- Protokoll från Nacka tingsrätt angående övergrepp i rättssak, aktbil. 85.
- Folkbokföringsuppgifter från Skatteverket, aktbil. 86.

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet. Det konstateras att dagens sammanträde gäller fortsatt handläggning av ärendet och att det, den 30 september 2021, hållits ett sammanträde där parterna framställt yrkanden, grunder samt sakomständigheter. Det antecknas att parterna vidhåller de uppgifter de framfört vid föregående sammanträde. Dagens sammanträde avser således fortsatt sammanträde genom upptagning av muntlig bevisning samt slutanföranden.

Patrik Karimi: Hyresvärdens yrkanden respektive grunder samt sakomständigheter är desamma som vid föregående sammanträde med den korrigeringen att det belopp som står angett som 5 000 kr i ansökan egentligen ska vara 50 000 kr.

På fråga från ordföranden anger Ayesha Naz att hon inte förstår den av hyresvärden ingivna handlingen (aktbil. 66) avseende förhörstema med vittnen Muhammad Qasim och Javed Muhammad.

Ayesha Naz: Hon förstår inte det som står skrivet i handlingen. Det står att Muhammad Qasim har bott i lägenheten till och med oktober 2020. Tidigare har han sagt att han har bott i lägenheten till och med januari 2021. Hon vill även tillägga att Javed Muhammad och Muhammad Qasim är släkt med varandra.

Ordföranden upplyser Ayesha Naz om att aktbil. 66 utgör en skrift inkommen av hyresvärden och avser förhörstema för vittnena. Detta innebär att de har angett vad förhöret ska handla om samt vad förhöret ska bevisa. Efter att all muntlig bevisning är upptagen fattar hyresnämnden beslut i ärendet.

På begäran av henne själv äger förhör under sanningsförsäkran rum med Ayesha Naz. Hon avlägger sanningsförsäkran och erinras om sin sanningsplikt. Förhöret tas upp digitalt med ljud och bild.

Vittnesförhör hålls med Muhammad Qasim som informeras om sanningsplikten, avlägger vittnesed och erinras om sin sanningsplikt och edens vikt. Förhöret tas upp digitalt med ljud och bild. Förhöret är åberopat av hyresvärden. Muhammad Qasim begär ingen ersättning för sin inställelse.

Vittnesförhör hålls med Javed Muhammad som informeras om sanningsplikten, avlägger vittnesed och erinras om sin sanningsplikt och edens vikt. Förhöret tas upp

digitalt med ljud och bild. Förhöret är återoppat av hyresvärden. Javed Muhammad begär ingen ersättning för sin inställelse.

Vittnesförhör hålls med Tariq Khan som informeras om sanningsplikten, avlägger vittnesed och erinras om sin sanningsplikt och edens vikt. Förhöret tas upp digitalt med ljud och bild. Förhöret är återoppat av hyresgästen. Tariq Khan begär ingen ersättning för sin inställelse.

Tolken Sunil Bruta uppger att han behöver avvika från sammanträdet på grund av annat uppdrag. Hyresnämnden förordnar om paus och ordnar telefontolk för fortsatt tolkning på urdu till Ayesha Naz.

Shameela Babak avlägger i 5 kap. 7 § första meningen rättegångsbalken föreskriven tolked att gälla generellt i hyresnämnden och förordnas att biträda nämnden som tolk vid sammanträdet.

Juuliana Tamo Touma, som uppger att hon sedan tidigare avlagt generell tolked inför nämnden, förordnas att biträda nämnden som tolk vid vittnesförhöret med Alhajaj Moath vid sammanträdet.

Vittnesförhör hålls med Alhajaj Moath som informeras om sanningsplikten, avlägger vittnesed och erinras om sin sanningsplikt och edens vikt. Förhöret tas upp digitalt med ljud och bild. Förhöret är återoppat av hyresgästen.

Förhöret med Alhajaj Moath avbryts och ordföranden upplyser Ayesha Naz om att hon enbart får ställa öppna och inte ledande frågor till vittnet.

Förhöret med Alhajaj Moath fortsätter. Han begär ingen ersättning för sin inställelse.

Vittnesförhör hålls med Mohammad Iqbal som informeras om sanningsplikten, avlägger vittnesed och erinras om sin sanningsplikt och edens vikt. Förhöret tas upp digitalt med ljud och bild. Förhöret är åberopat av hyresgästen. Mohammad Iqbal begär ingen ersättning för sin inställelse.

Parterna slutför talan.

Sammanträdet, som pågick kl. 9.20-12.05 med paus kl. 9.30-9.35, 9.50-10.05, 10.50-11.00 samt 11.15-11.20, förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet kommer att meddelas **den 28 december 2021 kl. 14.00** genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli. Det antecknas att samtliga parter anmäler att de vill ha beslutet skickat till sig per e-post.

Efter enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

BESLUT (meddelas den 28 december 2021, kl. 14.00)

1. Hyresnämnden bifaller hyresvärdens begäran om att Ayesha Naz hyresavtal beträffande den aktuella lägenheten ska upphöra. Det innebär att hennes hyresavtal har upphört den 29 februari 2020.
2. Hyresnämnden ger Ayesha Naz uppskov med avflyttningen till den 31 mars 2022.
3. Hyresnämnden ålägger Ayesha Naz, med stöd av 13 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder, att avflytta från den aktuella lägenheten senast den 1 april 2022.
4. För den tid som Ayesha Naz har rätt att bo kvar i lägenheten ska villkoren i hennes hyresavtal gälla oförändrade i tillämpliga delar.

Skäl för beslutet

Parternas krav respektive inställning, vad de anfört till stöd för sina respektive ståndpunkter samt uppgift om vilken bevisning de lägger fram framgår av protokollet ovan, av protokollet från sammanträdet den 30 september 2021 (bilaga 1) samt av i ärendet ingivna handlingar.

Hyresnämnden inleder med att pröva om hyresavtalet ska upphöra på den grunden att det är förverkat på grund av otillåten andrahandsupplåtelse utan att avtalet sagts upp att upphöra i förtid (12 kap. 46 § första stycket 1 jordabalken).

Med hänsyn till att Muhammad Qasim och Javed Muhammad flyttade in i lägenheten i mars 2019 ska den frågan prövas enligt de regler som gällde för bostadslägenheter före den 1 oktober 2019. Enligt dessa regler är en hyresrätt förverkad om hyresgästen utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand och inte utan dröjsmål vidtar rättelse eller ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad samt det som läggs hyresgästen till last inte kan anses vara av ringa betydelse (se 12 kap. 42 § första stycket 3 och femte stycket jordabalken i dess lydelse före nyss nämnda datum). Till det kommer vissa krav på att rättelse inte skett innan uppsägningen och att anmodan att vidta rättelse skett inom viss tid från det att hyresvärden fick vetskap om upplåtelsen, krav som i detta fall båda är uppfyllda och som inte utgör några hinder mot att hyresavtalet upphör på grund av förverkande (se 12 kap. 43 § första stycket i dess lydelse före den 1 oktober 2019).

Hyresnämnden kan konstatera att Ayesha Naz, genom sin man, själv valt att utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåta lägenheten till Muhammad Qasim och Javed Muhammad för att dessa självständigt skulle kunna använda lägenheten. Hon har också förklarat att hon aldrig själv bott i lägenheten. Det innebär att det i detta fall är fråga om en olovlig andrahandsupplåtelse som pågått under lång tid. Det som läggs Ayesha Naz till last kan, enligt hyresnämnden, inte anses vara av ringa betydelse.

Enligt rättspraxis står en bostadshyresgäst som utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter sin lägenhet i andra hand själv risken för att rättelse inte kommer eller kan komma till stånd i tid (se SÖH 212/1995, RBD 16:80 och ÖH 4063-06).

Omständigheterna är inte sådana att det finns anledning att göra någon annan bedömning i det här fallet. Vid sådana förhållanden saknar det således betydelse att Muhammad Qasim och Javed Muhammad inte flyttat ut frivilligt utan istället valt att gentemot Ayesha Naz hävda sin rätt att bo kvar i lägenheten.

Det nu sagda innebär att Ayesha Naz har förverkat sin hyresrätt. Hyresvärdens begäran om att Ayesha Naz hyresavtal ska upphöra och att hon ska åläggas att avflytta från lägenheten ska redan av detta skäl bifallas. Det saknas därmed anledning att pröva de övriga skäl för att hyresavtalet ska upphöra som hyresvärden angett.

Med hänsyn till att hyresavtalet är förverkat kan inte längre uppskov med avflyttningen ges än vad hyresvärden medgett (12 kap. 52 § första stycket jordabalken).

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga 1](#).

Beslutet får överklagas till Svea hovrätt senast den 18 januari 2022

Isamar Yacoub

Protokollet justerat 2021-12-27 /