



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rote1 020105

BESLUT
2022-03-24
Stockholm

Mål nr
ÖH 8364-21

Sid 1 (4)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Göteborg, beslut 2021-06-21 i ärende nr 1622-21, se bilaga A

PARTER

Klagande

Bostadsaktiebolaget Poseidon, 556120-3398
Box 1
424 21 Angered

Ombud: Juristen Sarah Ullmark
Störningsjouren i Göteborg AB
Box 9
401 20 Göteborg

Motpart

Karim Said, 19750224-0851
Långströmsgatan 13
418 70 Göteborg

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

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Med ändring av hyresnämndens beslut bifaller hovrätten Bostadsaktiebolaget Poseidons talan om att hyresavtalet ska upphöra. Hyresavtalet har därför upphört den 28 februari 2021.
2. Karim Said ges uppskov med att flytta till den 30 juni 2022. Han är skyldig att flytta den 1 juli 2022.

Dok.Id 1769319

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

3. Hyresvillkoren - utom villkoren om hyres- och uppsägningstider - ska tillämpas så länge Karim Said har rätt att bo kvar i lägenheten.

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

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

Karim Said har bestritt yrkandet och, för det fall hyresavtalet skulle upphöra, yrkat uppskov med att flytta från det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från hovrättens beslut.

Hyresvärden har medgett uppskovsyrkandet.

HOVRÄTTENS SKÄL

Parterna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden. Hyresvärden har uppgett att den olovliga upplåtelsen pågick under tiden januari 2018 till i vart fall september 2020.

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet och hållit muntlig förhandling.

Utredningen är i huvudsak densamma som i hyresnämnden. Förhören med Karim Said, Abdi Hashi Jama, Mats Ramberg och Ahmad Mohamad har spelats upp. Omförhör har hållits med Ibtissame Menouni. Viss ny skriftlig bevisning har åberopats.

Hovrätten prövar först frågan om hyresavtalet ska upphöra på grund av att Karim Said utan tillstånd har upplåtit lägenheten i andra hand. I praxis brukar en upplåtelse för självständigt nyttjande till annan under sex månader normalt medföra att hyresavtalet upphör och i sådana fall saknar det betydelse om rättelseanmaning utgått eller inte (se bl.a. RH 2012:2).

Av utredningen har framkommit att Karim Said folkbokförde sig i Ibtissame Menounis (hustruns) lägenhet när han gifte om sig med henne i början av 2019. Både Karim Said och Ibtissame Menouni har vidare uppgett att Karim Said, i samband med att de gifte om sig, bodde hos Ibtissame Menounis en tid. Av folkbokföringsuppgifter framgår även att Karim Sids svägerska och hennes dotter folkbokförde sig i lägenheten den 31 januari 2018. Folkbokföringsuppgifterna ändrades i november 2019, då Karim Said på nytt folkbokförde sig i lägenheten medan svägerskan och dottern skrev sig hos Ibtissame Menouni.



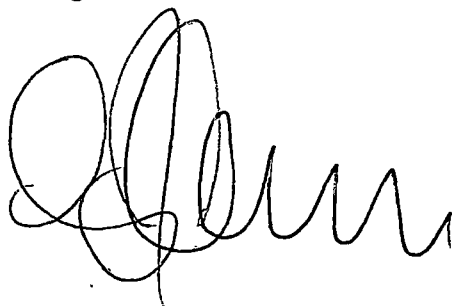
Folkbokföringsuppgifterna talar för att Karim Said under i vart fall från början av mars 2019 till någon gång i mitten/slutet av november 2019 bodde hos Ibtissame Menouni medan hans svägerska och hennes dotter samtidigt bodde i lägenheten. Karim Said har dessutom uppgett att svägerskan och dottern bodde i hans lägenhet under den tiden medan han, under ungefär samma tid, bodde hos Ibtissame Menouni. Karim Said har visserligen lämnat svävande och olika uppgifter om boendeförhållandena och också uppgett han ibland ”sov på soffan” i lägenheten när svägerskan och dottern bodde där. Att svägerskans namn, men inte Karim Sids, funnits på lägenhetens brevlåda, talar dock mycket starkt för att svägerskan bodde ensam i lägenheten. Det är enligt hovrätten inte heller trovärdigt att Karim Said bodde med svägerskan och hennes dotter i en lägenhet på ett rum och kök istället för hos sin hustru Ibtissame Menouni och deras gemensamma barn. Av Mats Holmbergs uppgifter framgår att han i september 2020 träffade på svägerskan och hennes dotter med matkassar på väg in i lägenheten. Detta talar för att svägerskan och dottern bodde i lägenheten så sent som i september 2020. Karim Said och Ibtissame Menouni var vidare alltjämt gifta i september 2020. Även detta talar för att de då fortfarande bodde ihop, och att svägerskan och hennes dotter bodde i lägenheten. Folkbokföringsuppgifterna ändrades visserligen redan i november 2019. Detta var dock i samband med att hyresvärden upptäckte att Karim Said inte var folkbokförd i lägenheten.

Ibtissame Menouni har uppgett att hon och Karim Said bodde ihop i en månad och att hennes syster med barn aldrig bott i lägenheten. Ibtissame Menouni har dock lämnat svävande och motsägelsefulla uppgifter om boendeförhållandena. Bland annat är det svårt att förstå hennes uppgift om att systemen folkbokförde sig i lägenheten för att hon

behövde en annan adress för att undvika sin före detta man, om systemen inte samtidigt flyttade till lägenheten. Vad Ibtissame Menouni uppgett påverkar därför inte hovrättens bedömning. Det förhållandet att Abdihashi Jama skulle ha sett Karim Said inom fastigheten ett par gånger i månaden ger inte tillräckligt stöd för att Karim Said också bodde där. Ahmad Mohamads besök i lägenheten enstaka gånger sedan de lärde känna varandra sommaren 2020 visar i vart fall inte var Karim Said bodde dessförinnan.

Hovrätten finner sammantaget att hyresvärden styrkt att Karim Said under en längre tid upplåtit lägenheten till svägerskan och hennes dotter och att de använt lägenheten självständigt. Mycket talar för att lägenheten har varit upplåten under den tid hyresvärden gjort gällande. I vart fall är det styrkt att andrahandsupplåtelsen pågick från början av mars till någon gång i mitten/slutet av november 2019. Upplåtelsen har alltså varit otillåten under så lång tid att hyresavtalet enligt ovan nämnda praxis ska upphöra. Mot denna bakgrund behöver inte hovrätten pröva Karim Saims behov av lägenheten. Hyresvärdens överklagande ska därför bifallas. Hyresvärden har medgett Karim Saims uppskovsyrkande.

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



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



HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I GÖTEBORG
Hyresnämnden

BESLUT
2021-06-21
Meddelat i Göteborg

Ärende nr
1622-21

Rotel 3

FASTIGHET/ADRESS

Biskopsgården 6:4, Långströmsgatan 13, Göteborg

PARTER**Sökande**

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

Ombud: Sarah Ullmark, Störningsjouren i Göteborg AB, Box 9, 401 20 Göteborg

Motpart

Karim Said, 19750224-0851
Långströmsgatan 13 Lgh 1213
418 70 Göteborg

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

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HYRESNÄMNDENS BESLUT

Ansökan avslås.

Hyresvillkoren ska gälla oförändrade.

Dok.Id 211828

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
404 83 Göteborg	Ullevigatan 15	031-314 03 60 E-post: hggtrotel3@dom.se www.domstol.se/hyres--och- arrendenamnden-i-goteborg/		måndag – fredag 09:00–12:00 13:00–15:00

YRKANDEN M. M.

Karim Said hyr av Bostads AB Poseidon (Hyresvärden) en bostadslägenhet om ett rum och kokvrå vid Långströmsgatan 1 i Göteborg (prövningslägenheten).
Hyresförhållandet inleddes den 1 december 2014.

Hyresvärden har sagt upp hyresavtalet till upphörande den 28 februari 2021 och hänskjutit tvisten om förlängning av avtalet till hyresnämnden. Hos nämnden har Hyresvärden yrkat att avtalet ska förklaras ha upphört att gälla nämnda dag samt att Karim Said ska förpliktas att flytta från lägenheten och tillhörande förråd.

Karim Said har motsatt sig Hyresvärdens yrkanden. För det fall att hyresavtalet ska upphöra har han yrkat uppskov med avflyttningen till den 31 september 2021.

Hyresvärden har medgett uppskovsyrkandet.

GRUNDER

Hyresvärdens grunder

Karim Said har inte sin permanenta bostad i prövningslägenheten och saknar följaktligen skyddsvärt behov av lägenheten. Det skulle därför inte var oskäligt eller i övrigt strida mot god sed i hyresförhållanden att hyresavtalet upphör (12 kap. 46 § första stycket 10 jordabalken).

Karim Said upplåter prövningslägenheten utan Hyresvärdens medgivande i andra hand och åsidosätter därmed sina förpliktelser som hyresgäst i så hög grad att hyresavtalet inte ska förlängas (12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken).

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

Karim Saida grunder

Han har ett skyddsvärt behov av provningslägenheten eftersom den är hans bostad. Det skulle sammantaget vara oskäligt mot honom och i övrigt strida mot god sed i hyresförhållanden om hyresförhållandet upphör.

Han har inte upplåtit provningslägenheten olovligt i andra hand och har därför inte åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte ska förlängas.

OSTRIDIGA OMSTÄNDIGHETER

Karim Said folkbokförde sig på provningslägenhetens adress den 1 december 2014. Han gifte om sig med sin hustru Ibtissame Menouni i januari 2019 och under perioden den 8 mars 2019 – 18 november 2019 var han folkbokförd i hennes lägenhet. Därefter ändrade han återigen sin folkbokföring till provningslägenhetens adress och har sedan den 18 november 2019 varit folkbokförd på den adressen. Karim Said och Ibtissame Menouni är fortfarande gifta. De har två gemensamma barn, som är 12 år respektive 9 år.

Ibtissame Menounis syster var folkbokförd på provningslägenhetens adress under perioden den 31 januari 2018 – den 26 november 2019. Sist nämnda datum ändrade hon sin folkbokföring till Ibtissame Menounis lägenhet.

Hyresvärden sade upp hyresavtalet till provningslägenheten till den 30 april 2020. Skälet för uppsägningen var att Karim Said, utan Hyresvärdens medgivande, upplåtit lägenheten i andra hand till Ibtissame Menounis syster. Hyresvärden återtog uppsägningen efter att han förklarat att andrahandsuthyrningen upphört redan i slutet av sommaren 2019 och att han återflyttat till lägenheten i september samma år.

BEVISNING

Karim Said har hörts under sanningsförsäkran. På hans begäran har vittnesförhör hållits med hans hustru Ibtissame Menouni, hans vän Ahmad Mohamad och hans granne Abdihashi Jama.

På Hyresvärdens begäran har vittnesförhör hållits med trygghetskonsulenten Mats Ramberg.

SKÄL

Allmänt om reglerna

En bostadshyresgäst har ett visst besittningsskydd till den hyrda lägenheten. Besittningsskyddet avser i första hand att skydda hyresgästens rätt till sitt hem. Om hyresvärden säger upp hyresavtalet för avflyttning har hyresgästen ändå rätt till förlängning av avtalet *utom* i de fall som anges i 12 kap. 42 § och 46 § jordabalken. Hyresgästen har t.ex. inte rätt till förlängning om hyresgästen inte har sitt huvudsakliga boende i lägenheten och saknar skyddsvärt behov av densamma (12 kap. 46 § första stycket 10 jordabalken) eller om hyresgästen olovligen upplåtit lägenheten i andra hand och därigenom åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas (12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken).

Det är Hyresvärden som har bevisbördan för att det föreligger sådana omständigheter som innebär att besittningsskyddet bryts.

Bedömningen i detta fall

Hyresvärden har gjort gällande att Karim Said lämnat falska uppgifter, att han aldrig återflyttat till provningslägenheten och att lägenheten alltjämt är uthyrd till Ibtissame Menounis syster.

Som bevis för att Karim Said inte återflyttat till provningslägenheten och att den fortfarande är upplåten i andra hand har Hyresvärden åberopat de uppgifter som Mats Ramberg lämnat, folkbokföringsuppgifter och motsägelser i de uppgifter som Karim Said lämnat.

Mats Ramberg har berättat sammanfattningsvis följande. Han och en kollega skulle i september 2020 kontrollera vem som bor i provningslägenheten. När de befann sig i korridoren utanför lägenheten kom en kvinna som bar på två matkassar. Hon ställde ner kassarna utanför dörren till lägenheten och skulle just låsa upp dörren när de tilltalade henne. Först nekade hon till att hon kände Karim Said och påstod att hon skulle till en annan lägenhet. Sedan ändrade hon sig och sade att hon skulle lämna mat som hon köpt till honom. Hon förnekade även att hon använt en tagg för att gå in i trapphuset och uppgav att någon hade släppt in henne genom porten. Vid den kontroll som gjordes senare framkom att porten hade öppnats med den tagg som hör till provningslägenheten. De pratade med Ibtiissime Menounis syster i cirka fem minuter. Hans uppfattning är att hon förstod vad de sade, även om hennes svenska inte var så bra.

Karim Said och Ibtiissime Menouni skilde sig 2012. Enligt vad de uppgett skulle de 2019 göra ett nytt försök att leva ihop som makar. Båda har berättat att det inte fungerade, att han återflyttade till provningslägenheten och att han har varit stadigvarande bosatt där sedan, i vart fall, hösten 2019.

Karim Said har vitsordat att Ibtiissime Menounis syster bodde i provningslägenheten under mars 2019 till september 2019 och uppgett att han under denna tid växlade mellan att bo i Ibtiissime Menounis lägenhet och i provningslägenheten. Han har änd sina tidsuppgifter under ärendets handläggning, men har hela tiden hållit fast vid att han efter Hyresvärdens kontaktbrev (den 22 november 2019) bott permanent i provningslägenheten och att han därefter inte upplåtit lägenheten i andra hand.

Enligt Ibtiassame Menouni bodde Karim Said i hennes lägenhet under max en vecka våren 2019, innan han återflyttade till provningslägenheten. Hon har förnekat att hennes syster bott i provningslägenheten och uppgett att systemen endast var folkbokförd i denna.

Ahmad Mohamad har uppgett att han varit på besök i provningslägenheten fyra till fem gånger under det senaste året och att hans uppfattning är att Karim Said bor i lägenheten.

Abdihashi Jama, som bor i det hus där provningslägenheten är belägen, har uppgett att han har sett Karim Said i trapphuset och i tvättstugan en till två gånger i månaden.

Slutsats

Karim Said är folkbokförd på provningslägenhetens adress och har uppgett att han har sin permanenta bostad lägenheten. Han har lämnat en rimlig förklaring till varför han inte bor tillsammans med sin hustru och till de folkbokföringsuppgifter som presenterats i ärendet. Vittnenas utsagor ger stöd för att han har sitt huvudsakliga boende i lägenheten. Det förhållandet att han och hans hustrus inte har lämnat helt samstämmiga uppgifter innebär inte hans uppgifter kan lämnas utan avseende. Inte heller det faktum att han delvis ändrat sina uppgifter medför att hans påstående om var han bor, och har bott, kan avfärdas.

Hyresvärden har bevisbördan för sitt påstående att Karim Said inte har sin bostad i provningslägenheten och att han fortsatt att olovligt upplåta lägenheten i andra hand. Uppgifter som Mats Ramberg lämnat är inte tillräckliga för att visa det. Han har vid tillfälle under fem minuter talat med Ibtiassame Menounis syster. Det kan finnas anledningar till att hon agerade och svarade som hon gjorde. Vidare hade tillfälle varit i Sverige endast under några år och det kan antas att hennes uttalande är sannfälligt. Utifrån enbart denna händelse går det inte att dra någon slutsats om att Karim Said inte bor i provningslägenheten.

Mats Rambergs uppgifter i förening med vad som i övrigt framkommit, utgör inte heller tillräckligt robust bevisning för att Karim Said saknar skyddsvärt behov av prövningslägenheten eller för att han åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst.

Hyresvärden inte har inte styrkt sin talan. Ansökan ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1.

Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 12 juli 2021.

Kerstin Ekstedt

I beslutet har deltagit Kerstin Ekstedt (ordförande) samt ledamöterna Leif Rasmussen och Göran Moberg.



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>