



SVEA HOVRÄTT
Ävdelning 02
Rotel 020104

BESLUT
2022-05-13
Stockholm

Mål nr
ÖH 9170-21

Sid 1 (3)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2021-06-23 i ärende nr 741-20, se bilaga A

PARTER

Klagande

Svetislav Starcevic, 19710803-0417
Tideliugatan 17
118 69 Stockholm

Motpart

Bostadsrättsföreningen Alnmåttet, 769604-2196
Tideliugatan 39
118 69 Stockholm

Ombud: Advokaten Joakim Grönwall
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 Stockholm

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avvisar förhöret med Bo Lindblad.
2. Hovrätten avslår Svetislav Starcevics begäran om muntlig förhandling.
3. Hovrätten avslår överklagandet.
4. Svetislav Starcevic ges uppskov med att flytta till den 31 augusti 2022. Han är skyldig att flytta den 1 september 2022.

Dok.Id 1812862

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

Svetislav Starcevic har yrkat att hovrätten ska avslå Bostadsrättsföreningen Alnmåttets (hyresvärden) talan i hyresnämnden eller i vart fall ge honom uppskov med att flytta till månadsskiftet närmast efter sex månader från hovrättens beslut.

Hyresvärden, som har fått yttra sig över uppskovsyrkandet, har medgett uppskov med att flytta till det månadsskifte som infaller närmast efter tre månader från hovrättens beslut.

PARTS TALAN

Svetislav Starcevic har vidhållit vad han anförde i hyresnämnden och därutöver i huvudsak lagt till följande. Han betalar hyran i tid och har aldrig hyrt ut lägenheten till någon. Han försöker komma ur sina ekonomiska problem och hoppas att han inom några månader blir skuldfri så han kan blicka framåt. Han har inte varit svår att få tag på; hyresvärden har haft tillgång till både hans mailadress och telefonnummer.

HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten har tagit del av utredningen. Utredningen är i huvudsak densamma som i hyresnämnden. Viss ny skriftlig bevisning har åberopats. Svetislav Starcevic har i hovrätten åberopat vittnesförhör med Bo Lindblad till styrkande av att inte varit svår att få tag i. Han har även begärt att hovrätten ska hålla muntlig förhandling.

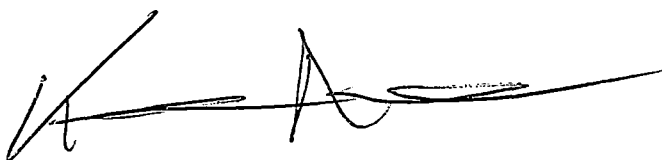
I frågan om hyresavtalet ska förlängas gör hovrätten ingen annan bedömning än den som hyresnämnden har gjort. Vad Svetislav Starcevic anför i hovrätten innebär inte att han har ett skyddsvärt behov av lägenheten. Överklagandet ska därför avslås.

Den bedömning hovrätten gjort innebär att de omständigheter som Svetislav Starcevic vill bevisa med det åberopade förhöret saknar betydelse i målet. Bevisningen ska därför avvisas (35 kap. 7 § 1 rättegångsbalken). Eftersom någon muntlig bevisning inte

ska tas upp och det inte heller i övrigt finns skäl att hålla muntlig förhandling ska begäran om det avslås.

Det saknas skäl att ge Svetislav Starcevic ett längre uppskov med att flytta än hyresvärden har medgett.

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of connected loops and strokes.A handwritten signature in black ink, featuring a long horizontal stroke with a small loop at the end.A handwritten signature in black ink, with a large, sweeping initial stroke followed by several smaller loops.

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



HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I STOCKHOLM
Hyresnämnden

PROTOKOLL
2021-06-23
BESLUT
Samma dag

Ärende nr
741-20

Sid 1 (4)
Rotel 6

Nämnden

Hyresrådet Jonas Alberg, ordförande
Johanna Carlson och Jan Strömdahl, övriga ledamöter

Protokollförare

Emilia Albertsson

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Alnmättet 1, Tideliussgatan 17, Stockholm

Sökande

Bostadsrättsföreningen Alnmättet, 769604-2196
Tideliussgatan 39
118 69 Stockholm
Närvarande genom ombud

Ombud: Advokaten Andrea Arrehed
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 Stockholm

Motpart

Svetislav Starcevic, 710803-0417
Tideliussgatan 17 Lgh 1002
118 69 Stockholm
Ej närvarande

Vittne

Christopher Samuelsson
Ej närvarande

Saken

Förlängning av hyresavtal

När ärendet ropas på inställer sig inte Svetislav Starcevic. Svetislav Starcevic har delgetts handlingarna i ärendet och kallelsen till dagens sammanträde. Av kallelsen framgår att ärendet kan komma att avgöras även om han uteblir från sammanträdet.

Dok.Id 425649

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

Svetislav Starcevic har på förmiddagen hört av sig till hyresnämnden per e-post och meddelat att han inte kommer kunna närvara vid sammanträdet och begärt att sammanträdet ska ställas in. Hyresnämnden har meddelat att de skäl han anfört inte utgör skäl att ställa in sammanträdet. Hyresnämnden försöker utan resultat nå Svetislav Starcevic per telefon. Hyresnämnden finner ej antagligt att Svetislav Starcevic har laga förfall för sin utevaro, och konstaterar att det inte finns hinder mot sammanträdet.

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas. Svetislav Starcevic hyr sedan den 1 januari 1992 en lägenhet om ett rum och kök, ca 30 kvm, på adressen Tideliussgatan 17 i Stockholm. Brf Alnmåttet (hyresvärden) sade upp avtalet till upphörande den 1 februari 2020. Hyresnämnden höll sammanträde den 30 september 2020. Svetislav Starcevic åtog sig vid det sammanträdet att kontakta hyresvärden när han flyttat in i lägenheten.

Andrea Arrehed: Hyresvärden yrkar att hyresavtalet inte ska förlängas efter den 1 februari 2020 och att Svetislav Starcevic ska åläggas att flytta.

Ordföranden konstaterar att Svetislav Starcevic får anses motsätta sig att avtalet upphör.

Andrea Arrehed: Grunderna för upphörsyrkandet är följande. Genom att vid upprepade tillfällen inte lämna hyresvärden tillträde till lägenheten för utövande av nödvändig tillsyn har Svetislav Starcevic åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet inte skäligen bör förlängas (12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken). Vidare saknar Svetislav Starcevic behov av lägenheten eftersom han har sitt boende ordnat på annat håll. Hyresvärden har för avsikt att upplåta hyresrätten med bostadsrätt. Det strider därmed inte mot god sed i hyresförhållanden att avtalet upphör (12 kap. 46 § första stycket 10 jordabalken). -- Svetislav Starcevic bor inte i lägenheten. Svetislav Starcevic har enligt inpasseringsloggen passerat porten ett fåtal gånger i oktober 2020 och en gång, den 6 april, under 2021. Elförbrukningen för lägenheten är i stort sett obefintlig. Den aktuella skuld som Svetislav Starcevic hänvisar till som skäl att inte bo

i lägenheten genererar en liten löneutmätning varje månad. Svetislav Starcevic betalar hyran för lägenheten. Det är svårt att förstå på vilket sätt skulden är ett hinder för Svetislav Starcevic att bosätta sig i lägenheten.

Andrea Arrehed åtar sig att kontakta ställföreträdare och vittne och meddela dem att de inte behöver inställa sig för återopade förhör.

Sammanträdet som har pågått kl. 13.00–13.25 förklaras avslutat. Efter enskild överläggning avkunnar hyresnämnden närvaro av Andrea Arrehed följande

BESLUT

1. Hyresnämnden bifaller hyresvärdens ansökan och fastställer att hyresavtalet har upphört den 1 februari 2020.
2. Hyresnämnden, med stöd av 13 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder, ålägger Svetislav Starcevic att avflytta från lägenheten, så snart beslutet vunnit laga kraft.
3. Hyresnämnden, med tillämpning av 12 kap. 52 § jordabalken, fastställer att hyresvillkoren i tillämpliga delar fortsatt att gälla, från det att avtalet upphörde så länge Svetislav Starcevic har rätt att bo kvar.

Skälen för beslutet

Hyresnämnden har funnit att det med tillämpning av 12 kap. 46 första stycket 10 jordabalken finns förutsättningar för att fastställa att hyresavtalet har upphört. Hyresvärden har för det första återopat behov av lägenheten för egen del för att upplåta den med bostadsrätt, vilket är ett i och för sig sakligt skäl för att avtalet skulle upphöra, mot vilket dock ska ställas hyresgästens intressen och behov av lägenheten. Utredningen ger entydigt vid handen att Svetislav Starcevic sedan mycket länge inte bor i lägenheten. Det framgår bl.a. av att elförbrukningen är mycket låg och endast ett fåtal registrerade inpassager har förevarit med aktuella nycklar i hyresfastigheten sedan

i höstas. Inte heller har framgått att Svetislav Starcevic har någon konkret och nära förestående avsikt att flytta in i lägenheten. Vid angivna förhållanden står det inte i strid med god sed i hyresförhållanden att hyresförhållandet upphör, varför hyresvärdens upphörsyrkande ska bifallas.

Vid detta ställningstagande behöver hyresnämnden inte närmare pröva vad hyresvärden i övrigt åberopat till stöd för att avtalet ska upphöra.

Eftersom avtalet upphör finns förutsättningar för att även bifalla hyresvärdens begäran om att Svetislav Starcevic ska åläggas att avflytta från lägenheten.

HUR MAN ÖVERKLAGAR (senast 2021-07-14), se [bilaga](#).

Emilia Albertsson

Protokollet justerat 2021-06-29/



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>