



BLENDOW

LEXNOVA

LEXNOVA NYHETER

Hyrde ut lägenhet till dotter under utlandsvistelse – nu tvingas hon flytta

Publicerad

16 MAR 2022

Hovrätten ändrar ett tidigare beslut och slår fast att en kvinna som gjort sig skyldig till en otillåten andrahandsuthyrning inte får bo kvar i en lägenhet i Angered. Kvinnan kan inte anses ha fått vilseledande information från hyresvärden kring vad som gällde om kvinnans dotter skulle få bruka lägenheten självständigt när kvinnan var utomlands.

Det kommunala bostadsbolaget Poseidon vände sig till Hyres- och arrendenämnden i Göteborg och yrkade att hyresavtalet avseende en fyrarumslägenhet i Angered inte skulle förlängas. Kontraktet har sedan slutet av 1997 innehafts av en kvinna, som dock enligt värden utan tillåtelse hyrt ut provningslägenheten i andra hand från mars 2017 till augusti 2020.

Det var efter att ha fått kännedom om att kvinnan var registrerad som utvandrad som värden inledde en utredning av hennes boendeförhållanden. Det visade sig att kvinnan och hennes make registrerat sig som utvandrare mellan december 2019 och september 2020 - en period då andra personer var folkbokförda i lägenheten. Kvinnans dotter hade varit folkbokförd i lägenheten från augusti 2017 till maj 2020. Dotterns exman bodde också i lägenheten under denna period - och fortsatte att bo där från våren 2019 till hösten 2020. Under en ettårsperiod 2019-2020 hade också hyran betalats av andra än kvinnan.

Kvinnan medgav i hyresnämnden att hon och hennes man i december 2019 hade utvandrat till Spanien och startat upp ett restaurangprojekt där. När pandemin slog till tvingades de dock stänga ned verksamheten och i augusti 2020 hade de återvänt till Sverige och bott i provningslägenheten sedan dess. Dottern hade vid det laget redan flyttat ut, men dotterns exman hade bott kvar med dem några månader.

Enligt kvinnan hade hon dock varit öppen med andrahandsuthyrningen. Hon hade redan hösten 2018 besökt Poseidons kontor och berättat om sina planer på att flytta till Spanien. Kvinnan hade då fått besked om att dottern kunde bo kvar i provningslägenheten och kunde få fullmakt för att företräda

kvinnan i frågor rörande lägenheten. Fullmakten hade också använts vid flera tillfällen, till exempel vid val av nya tapeter i samband med att lägenheten renoverades. Kvinnans uppfattning var att värden hade godkänt en andrahandsuthyrning under den tid som kvinnan provbodde i Spanien för att avgöra om hon ville utvandera permanent.

Hyresnämnden ansåg att värden inte hade lyckats bevisa att kvinnan före utvandringen hade varit frånvarande från lägenheten i sådan utsträckning att hon saknat tillsyn och kontroll över densamma.

Kvinnans uppgifter om tillstånd var dock enligt nämnden inte trovärdiga, bland annat eftersom hon inte kunnat namnge den person som skulle ha gett klartecken och eftersom ett sådant tillstånd stått i strid med hur Poseidons rutiner för andrahandsupplåtelse. Ett tillstånd skulle - om det lämnats - också ha dokumenterats skriftligt på något sätt, resonerade nämnden.

Nämnden godtog dock att kvinnan felaktigt fått uppfattningen att andrahandsuthyrningen var tillåten - något som stöddes av hennes agerande med fullmakten. Om kvinnan hade fått ett tydligare besked när hon besökt värdens lokaler var det enligt nämnden också sannolikt att hon skulle ha ansökt om tillstånd för andrahandsuthyrningen. Med hänsyn till dessa omständigheter och till att uppsägningen inte föregåtts av någon rättelseanmaning framstod det som oskäligt mot kvinnan att hyresavtalet upphörde och värdens talan avlogs, även om ett skiljaktigt hyresråd ville bifalla upphörsyrkandet på grund av åsidosatta förpliktelser.

Svea hovrätt gör nu motsvarande bedömning när man slår fast att hyresavtalet upphört och att någon förlängning inte ska medges.

Det framgår av utredningen att kvinnans dotter och dotterns exmake bott tillsammans i lägenheten från december 2019 fram till att dottern flyttat ut i maj 2020. Exmaken har sedan bott kvar till dessa att kvinnan återvänt i augusti 2020 - och sedan kvarstannat i lägenheten en tid därefter.

Andrahandsupplåtelsen till paret har varit otillåten och pågått under nästan nio månader. I praxis har en otillåten upplåtelse under omkring sex månader ansetts så allvarlig att hyresavtalet ska upphöra. Bedömningen skulle dock kunna bli annorlunda om kvinnan under mötet 2018 fått vilseledande information av värden.

Det framgår dock av kvinnans uppgifter att hon och maken vid mötet 2018 inte visste att de skulle flytta till Spanien. Kvinnans redogörelse för diskussionerna har främst tagit sikte på frågan om möjligheten för dottern att i framtiden ta över kontraktet - något som är en annan sak än en andrahandsupplåtelse till dottern.

Varken kvinnans uppgifter eller utredningen i övrigt ger heller något egentligt stöd för att Poseidon skulle ha lämnat felaktiga uppgifter kring vad som gäller om en andrahandsupplåtelse. Även om kvinnan skulle ha trott att hyresvärden inte haft några invändningar mot en upplåtelse för självständigt brukande till förmån för dottern förklarar detta inte heller att dotterns exman fått bo kvar i lägenheten under nästan fyra månader efter att dottern själv flyttat ut.

Sammantaget måste kvinnan anses ha åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst i sådan utsträckning att avtalet inte skäligen bör förlängas, anser hovrätten.

Lagrum: 12 kap. 46 § JB

Instans: Hovrätterna

Rättsområden: [Bostadshyra - överlåtelse och andrahandsuthyrning](#), [Bostadshyra - förlängning](#)

LEXNOVA NYHETER

Juridisk nyhetsbevakning och rättsdatabas

Blendow Lexnova är Sveriges mest omfattande juridiska nyhetstjänst. Vår bevakning innefattar rättsfall, lagstiftning och förarbeten inom samtliga rättsområden. Genom skräddarsydda bevakningsprofiler säkerställer du kontinuerlig uppdatering av rätt information och slipper nyhetsflöden som inte berör dig.

Läs mer på lexnova.se/nyheter