



BLENDOW

LEXNOVA

LEXNOVA NYHETER

Inkomsterna minskade på grund av covid-19 - lägenhetsbyte tillåts

Publicerad

11 FEB 2021

Två män tillåts byta en tvårumslägenhet mot en hyresrätt med lägre hyra. Männens totala inkomst har till följd av covid-permitteringar minskat med nästan en fjärdedel och då ”pandemin ännu inte visat några tecken på att avta” är inkomstminskningen inte klart tidsbegränsad, anser hovrätten. Beaktansvärda skäl för bytet finns därför.

En 30-årig och en 28-årig man yrkade vid Hyresnämnden i Stockholm att få överlåta sin hyresrätt på Hamngatan till en kvinna genom att byta den mot kvinnans hyresrätt på Heleneborgsgatan.

Männen anförde att de båda arbetar inom klädbranschen och att de på grund av pandemin permitterades på deltid på obestämd tid under våren. Före pandemin hade de en samlad månadsinkomst på cirka 44 500 kronor netto, men efter permitteringarna hade de endast cirka 34 500 kronor netto. Hyran i Sundbyberg låg på cirka 11 000 kronor medan hyran på Södermalm uppgick till 7 000 kronor.

Hyresvärden sa nej

Hyresvärden ansåg dock inte att bytesskäl utgjorde beaktansvärda skäl för byte.

En hyresgäst får överlåta sin hyresrätt för att genom byte få en annan bostadslägenhet om hyresvärden går med på det eller om hyresnämnden lämnar tillstånd. Tillstånd ska lämnas på de villkor som framgår av jordabalken, JB, kap 12 § 35 - bland annat att hyresgästerna ska ha beaktansvärda skäl för bytet.

Hyresnämnden bedömde att den samlade minskade inkomsten för männen till följd av pandemirelaterade permitteringar var så pass stor att denna utgjorde beaktansvärda skäl för bytet. Det beaktades särskilt att klädbranschen är utsatt i dessa tider och att det inte var osannolikt att de minskade inkomsterna skulle hålla i sig på längre sikt. Genom bytet skulle effekterna mildras på grund av den lägre hyran.

Nämnden uttalade samtidigt att det var av vikt för rättstillämpningen att ärendet prövades i hovrätten och tillät därför att beslutet överklagades.

Männen har bevisbördan angående inkomsterna

Svea hovrätt påpekade att de ankom på de båda männen att visa att deras ekonomiska förhållanden väsentligen har förändrats på ett sådant sätt att de kan anses ha beaktansvärda skäl för att byta sin lägenhet.

Den ovannämnda inkomstminskningen utgör nästan en fjärdedel av männens totala inkomster. Enligt hovrätten utgör detta en väsentlig förändring av deras ekonomiska förhållanden.

När det gäller varaktigheten av inkomstminskningen bedömer hovrätten att det, ”med hänsyn till att pandemin ännu inte har visat några tecken på att avta”, kan förväntas bestå åtminstone fram till sommaren 2021, skriver hovrätten. ”Även om inkomstminskningen med all sannolikhet inte kommer att vara permanent, är den inte heller klart tidsbegränsad eller relativt snabbt övergående.”

Påtaglig fördel

Även om männen i dagsläget har förmåga att betala hyran för lägenheten i Sundbyberg skulle lägenhetsbytet utgöra en påtaglig fördel för dem.

Vid en samlad bedömning anser därför hovrätten att det objektivt framstår som berättigat att männen får genomföra bytet - beaktansvärda skäl föreligger alltså. Eftersom hyresvärden inte haft några invändningar mot byteskontrahenten - det vill säga kvinnan - eller i övrigt framfört skäl för att bytet inte skulle kunna genomföras, avslås därför hyresvärdens överklagande.

Jonathan Schiess

Instans: Hovrätterna

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

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 skraddarsydda bevakningsprofiler säkerställer du kontinuerlig uppdatering av rätt information och slipper nyhetsflöden som inte berör dig.

Läs mer på lexnova.se/nyheter