

LEXNOVA NYHETER

Många resor innebär inte andrahandsuthyrning

Publicerad
02 MAR 2023

En kvinna som hyr en lägenhet på Östermalm hade rätt att hysa ytterligare tre familjemedlemmar där och hade också rätt att under långa perioder vistas utomlands. Hyresnämnden finner det dock besvärande för henne att hon i sitt cv angett att hon arbetat i Mexiko under hyrestiden.

Den 37-åriga kvinnan hyr sedan den 1 april 2011 en lägenhet om två rum och kök på cirka 50 kvadratmeter på Grev Turegatan i Stockholm. Hyresvärden har sagt upp hyresavtalet till upphörande den 30 juni 2020 och hänskjutit ärendet till hyresnämnden. Hyresvärden yrkar att hyresavtalet ska förklaras ha upphört den 30 juni 2020 och att kvinnan ska åläggas att avflytta från lägenheten jämte tillhörande förråd.

Grunden till yrkandena är att hyresrätten är förverkad på grund av att 37-åringen olovligen upplåtit lägenheten i andra hand och inte vidtagit rättelse trots att hon fått en rättelseanmaning. Hyresrätten är därför förverkad utan att hyresvärden har sagt upp hyresavtalet i förtid.

I vart fall har kvinnan, genom att olovligen hyra ut lägenheten i andra hand, åsidosatt sina skyldigheter i så hög grad att hyresavtalet inte skäligen bör förlängas.

Vidare saknar 37-åringen behov av lägenheten då hon inte bor i den. Hyresvärden har behov av lägenheten för att hyra ut den som permanentbostad till annan bostadssökande. Det strider inte mot god sed i hyresförhållanden eller är på annat sätt oskäligt mot henne att hyresavtalet upphör.

Grunden till bestridandet är att hyresrätten inte är förverkad och att 37-åringen inte åsidosatt sina skyldigheter som hyresgäst eftersom hon inte olovligen hyrt ut lägenheten i andra hand till sina föräldrar och ytterligare en anhörig. Hon har aldrig varit borta från lägenheten under en så lång period som skulle medföra att hyresavtalet skulle upphöra. Vidare har hon varit permanent bosatt i lägenheten tillsammans med sina föräldrar.

Parterna är överens om att 37-åringen står på hyresavtalet för lägenheten samt att även ytterligare tre

familjemedlemmar bott där helt eller delvis under samma period. Hyresnämnden i Stockholm vill härvid anmärka att en hyresgäst inte behöver hyresvärdens tillstånd för att ha inneboende eller dela lägenheten med sin familj. Andras boende i lägenheten får emellertid inte leda till men för hyresvärderna.

Hyresnämnden anser att det måste vara möjligt resa på semester eller affärsresor och samtidigt ha en inneboende utan att riskera att förlora lägenheten på grund av en olovlig andrahandsuthyrning. Det är dock möjligt att ett inneboendeförhållande omvandlas till en andrahandsuthyrning om en resa sträcker sig under längre tid och hyresgästen släpper kontrollen över lägenheten. Frågan är om 37-åringen helt eller delvis har låtit sina anhöriga bo i lägenheten när hon själv har varit bortrest och om hon i så fall lämnat lägenheten under så lång tid att deras boende ska betraktas som en olovlig uthyrning.

Hyresnämnden menar att utredningen talar för att 37-åringen vid många tillfällen varit utomlands, inte bara i Mexiko utan även bland annat även i Italien, USA och på Bali. Hyresnämnden finner det även besvärande för hon att hon i sitt cv angett att hon arbetat i Mexiko.

37-åringen har i huvudsak berättat att hon bor i lägenheten men att hon tycker om att resa och gör det mycket. Hon har haft en pojkvän i Mexiko som bjudit henne på många reser och hon har även sökt sig till tillfällen där hon kunnat resa och få resan betald, som till exempel för FlyAcross som hon hjälpt på olika mässor. Hon har även hjälpt bolaget med att svara i telefon när de fått frågor på engelska varför bolaget tillhandahåller en telefon. Relationen med pojkvännen tog slut för fyra till fem år sedan. Hon har aldrig varit borta mer än ungefär tre veckor.

En gång var hon dock på Bali i fyra veckor när de firade hennes fars födelsedag. Hon har postat bilder på sociala medier vid andra tillfällen än då hon faktiskt har rest för att ge en viss bild av sig själv och hon har också skrivit att hon varit anställd på FlyAcross för att verka attraktiv på arbetsmarknaden. Hennes bror har hjälpt henne finansiellt och betalat hennes korräkningar när det behövdes. Hyresnämnden anser att de förklaringar som 37-åringen lämnat om hur hon har levt och försörjt sig är någorlunda rimliga. De uppgifter som hon lämnat om sitt boende innebär vidare sedda för sig att hon måste anses ha haft sitt permanenta boende i lägenheten och att ingen annan kunnat disponera den självständigt.

Vid en sammantagen bedömning av den bevisning som lagts fram i ärendet anser hyresnämnden att hyresvärderna inte med tillräcklig styrka har förmått bevisa att kvinnan inte har haft sitt permanenta boende i lägenheten under den tid som andra personer kan ha bott eller bott i lägenheten och att dessa personer följaktligen inte heller kunnat disponera lägenheten självständigt.

Eftersom det inte har varit fråga om någon olovlig andrahandsuthyrning är hyresrätten inte förverkad och inte heller har det varit fråga om något åsidosättande.

Mikael Kindbom

Instans: Hyresnämnder

Rättsområden: [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