

LEXNOVA NYHETER

Mor nekas överlåta hyresrätt till dottern

Publicerad
23 MAR 2021

Varaktighetskravet är inte uppfyllt, vilket innebär att en kvinna som bott med sin dotter under cirka två och ett halvt år nekas överlåta hyresrätten i Solna till henne. Båda instanserna pekar på att det enligt praxis krävs ett sammanboende om cirka tre år för att en hyresrätt ska vara överlåtbar till närstående.

En 42-årig kvinna hyrde sedan i början av februari 2016 en lägenhet på 29 kvadratmeter i Solna. På grund av svårigheterna med att ordna bostad på egen hand ansökte 42-åringen vid Hyresnämnden i Stockholm om att få överlåta hyreskontraktet till sin dotter.

Enligt kvinnan hade de två varaktigt bott i lägenheten, vilket även intygades av folkbokföringsuppgifterna.

Hyresnämnden påpekade att en förutsättning för överlåtelse enligt jordabalken kap 12 § 34 första stycket är att de närstående har haft gemensamt underhåll och i allt väsentligt brukat lägenheten gemensamt under en längre tid - ungefär tre år - för att kravet på varaktighet ska vara uppfyllt (jämför RBD 1983:23).

Utredningen visade att mor och dotter hade varit skrivna på den aktuella adressen samtidigt från i början av februari 2016 till och med den 24 juli 2018 - det vill säga under cirka två och ett halvt år. Nämnden fann därmed att de inte varaktigt bott tillsammans tillräckligt länge och avslog 42-åringens ansökan.

Svea hovrätt gör en liknande bedömning.

Även om det inte finns något formellt krav på viss tids sammanboende för att det ska anses 'varaktigt' följer det av rättspraxis att sammanboendet under närmare tre år generellt är 'varaktigt'. Kortare tid kan uppfylla varaktighetskravet, men då krävs att det föreligger särskilda omständigheter - exempelvis att sammanboendet upphört genom en plötslig och oförutsedd händelse samt att de sammanboende hade för avsikt att bo tillsammans under lång tid (se RH 2016:75).

Liksom hyresnämnden anser hovrätten inte att den aktuella tiden om två och ett halvt år räcker i sig för att kravet på varaktighet ska anses uppfyllt. Inte heller i övrigt har 42-åringen visat att det ändå finns förutsättningar för överlåtelse av hyresrätten. Överklagandet avslås därför.

Jonathan Schiess

Instans: Hovrätterna

Rättsområden: [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 skräddarsydda bevakningsprofiler säkerställer du kontinuerlig uppdatering av rätt information och slipper nyhetsflöden som inte berör dig.

Läs mer på lexnova.se/nyheter