



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 02  
Rotel 020105

**BESLUT**  
2021-06-29  
Stockholm

Mål nr  
ÖH 2097-21

Sid 1 (3)

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Malmö, beslut 2021-01-29 i ärende nr 3002-20 och 3162-20,  
se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Dödsboet efter Anders Åkesson, 19510928-4116  
Södra Förstadsgatan 2  
211 43 Malmö

Ställföreträdare: Jur.kand. Peter Wahlberg  
Serenadgatan 23  
215 73 Malmö

### Motpart

Handelsbolaget GOTIC, 969622-2844  
c/o Vasakronan AB  
Box 30074  
104 25 Stockholm

Uppgivet ombud: Fastighetsjuristen Amanda Lagerström  
Fastighetsägarna Syd AB  
Box 4077  
203 11 Malmö

## SAKEN

Förlängning av hyresavtal m.m.

---

## HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avslår överklagandet. Dödsboet efter Anders Åkesson är därmed skyldigt att flytta genast.
  2. Hovrättens beslut den 8 mars 2021 om inhibition ska inte längre gälla.
- 

Dok.Id 1685353

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 00 E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se		måndag – fredag 09:00–16:30

## **YRKANDE I HOVRÄTTEN**

Dödsboet efter Anders Åkesson (dödsboet) har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden och att hovrätten ska avslå Handelsbolaget GOTIC:s (hyresvärden) talan i hyresnämnden.

## **PARTS TALAN**

Dödsboet har vidhållit vad det anförde i hyresnämnden och därutöver lagt till bl.a. följande. Någon olovlig andrahandsupplåtelse har inte förekommit. Endast delar av den 325 kvm stora lägenheten har hyrts ut. De som bott i lägenheten har inte brukat den självständigt utan varit inneboende. Liselotte Wahlberg var Anders Åkessons sambo. Även om hon inte upptas i testamentet har hon fått egendom av honom genom gåvor.

## **HOVRÄTTENS SKÄL**

Utredningen är i huvudsak densamma som i hyresnämnden. Viss ny skriftlig bevisning har åberopats av dödsboet.

Hyresnämnden har redovisat den rättsliga bakgrunden. Det kan tilläggas att förstahandshyresgästen måste använda lägenheten som bostad i beaktansvärd utsträckning för att inte en upplåtelse av lägenheten eller en del av den ska anses vara för självständigt brukande och därmed utgöra en tillståndspliktig andrahandsupplåtelse (12 kap. 39 § andra stycket jordabalken). Med begreppet ”beaktansvärd utsträckning” avses att hyresgästen har sin permanenta bostad i lägenheten, alternativt använder den som en komplementbostad (se prop. 2018/19:107 s. 44).

Det är ostridigt att Anders Åkesson flyttade till ett korttidsboende den 9 januari 2020 och bodde kvar där till dess han avled den 10 juli samma år. Det är vidare ostridigt att Elvira Ortega Simonsson, Sofia Sandin, Zuzanna Lubienska, Owen Dorsey, Rebecca Duncan och Erik Frias Olguin har bott i prövningslägenheten (dvs. den lägenhet som

målet avser) under olika perioder från den 27 januari 2020 till i vart fall hyresnämndens sammanträde den 18 januari 2021.

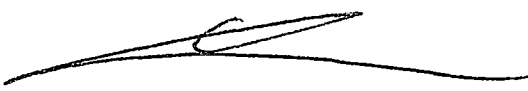
Hovrätten gör följande bedömning.

Efter att Anders Åkesson flyttade in på korttidsboendet kan han inte anses ha haft sin permanenta bostad i prövningslägenheten. Det förhållandet att han eventuellt hade planer på att flytta tillbaka till lägenheten ändrar inte den bedömningen (jfr RH 2016:75). Inte heller kan lägenheten anses ha utgjort ett nödvändigt bostadskomplement för honom. Det anförda innebär att Elvira Ortega Simonsson, Sofia Sandin, Zuzanna Lubienska, Owen Dorsey, Rebecca Duncan och Erik Frias Olguin, som alla flyttade in i lägenheten sedan Anders Åkesson flyttat till korttidsboendet, har brukat lägenheten självständigt under de tidsperioder som de bott där. Det har alltså i samtliga dessa fall varit fråga om tillståndspliktiga andrahandsupplåtelser och inte inneboende. De otillåtna andrahandsupplåtelseerna har pågått från den 27 januari 2020 till i vart fall den 18 januari 2021. Dödsboet har i egenskap av hyresgäst haft ett ansvar för upplåtelseerna i förhållande till hyresvärden även om dödsboet inte själv ingått avtalen. Dödsboet har inte visat att det haft giltig ursäkt för sitt agerande och det som ligger dödsboet till last är inte av ringa betydelse. Vid dessa förhållanden är hyresrätten, som hyresnämnden funnit, förverkad.

Eftersom hyresrätten är förverkad finns det ingen hyresrätt att överlåta till Liselotte Wahlberg. Överklagandet ska därför avslås i sin helhet.

---

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



I avgörandet har deltagit hovrättsråden Christina Jacobsson och Lina Forzelius, referent, samt tf. hovrättsassessorn Sanna Boman.



HYRES- OCH ARRENDE-  
NÄMNDEN I MALMÖ

**BESLUT Nr 4**  
2021-01-29  
Meddelat i Malmö

Ärende nr  
3002-20 och Rotel 4  
3162-20

## PARTER

### Sökande (3002-20) och motpart (3162-20)

HB Gotic, 969622-2844  
c/o Lifra L&B i Malmö AB  
Föreningsgatan 22  
211 52 Malmö

Ombud: Amanda Lagerström  
Fastighetsägarna Syd AB  
Box 4077  
203 11 Malmö

### Motpart (3002-20) och sökande (3162-20)

Dödsboet efter Anders Åkesson, 19510928-4116  
Södra Förstadsgatan 2 Lgh 1203  
211 43 Malmö

Ställföreträdare: Gustav Wahlberg  
Södra Förstadsgatan 2 Lgh 1203  
211 43 Malmö

## SAKEN

Förlängning av hyresavtal

## NÄMNDENS AVGÖRANDE

- Hyresavtalet mellan HB Gotic och dödsboet efter Anders Åkesson har upphört den 30 november 2020.
- Dödsboet efter Anders Åkesson ska genast avflytta från lägenheten med adress Södra Förstadsgatan 2, lgh 1203, Malmö. Beslutet om åläggande för dödsboet att flytta får verkställas utan hinder av laga kraft.
- För den tid som dödsboet efter Anders Åkesson har eller har haft rätt att bo kvar i lägenheten efter det att avtalet har upphört, ska de hyresvillkor - utom villkoren om uppsägnings- och hyrestid – som gällde omedelbart före den 1 december 2020 tillämpas.
- Ansökan om överlåtelse av bostad avslås.

Dok.Id 103889

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 4287 203 14 Malmö	Hovrättstorget 1	040-35 34 00 E-post: hyresnamndenimalmo@dom.se www.domstol.se/hyres--och- arrendenamnden-i-malmo/	-	måndag – fredag 08:00–16:00

*Parternas talan*

HB Gotic (nedan hyresvärden) har yrkat att hyresavtalet ska anses ha upphört den 30 november 2020 och att dödsboet efter Anders Åkesson (nedan dödsboet) ska åläggas att genast avflytta från lägenheten med adress Södra Förstadsgatan 2 i Malmö (prövningslägenheten). Hyresvärden har yrkat att beslutet om avflyttning ska få verkställas utan hinder av att beslutet inte vunnit laga kraft.

Dödsboet efter Anders Åkesson har bestritt hyresvärdens talan. Dödsboet har å sin sida yrkat att hyresnämnden lämnar dödsboet tillstånd att överlåta hyresrätten till prövningslägenheten till Liselotte Wahlberg.

Hyresvärden har bestritt yrkandet.

*Utredningen*

Hyresvärden har till utveckling av sin talan huvudsakligen anfört följande. Anders Åkesson hyrde från och med den 1 maj 1999 en bostadslägenhet om åtta rum och kök, ca 325 kvm, i den hyresvärden tillhöriga fastigheten Delfinen 12 med adress Södra Förstadsgatan 2 i Malmö. Heléne Björngren, som på avtalet också anges som hyresgäst, är avliden. Anders Åkesson flyttade till Mathildenborgs korttidsboende den 9 januari 2020. God man förordnades för Anders Åkesson den 19 februari 2020. Anders Åkesson avled den 10 juli 2020. – Ett stort antal personer är eller har varit, under det senaste året och sedan Anders Åkesson inte själv bott i lägenheten, folkbokförda på lägenhetens adress, enligt följande.

Liselotte Wahlberg från den 17 november 2019,  
Peter Wahlberg, tidigare gift med Liselotte Wahlberg och pappa till Gustav Wahlberg, från den 21 november 2019 till och med den 15 juli 2020,  
Björn Pålsson från den 30 december 2019 till den 1 augusti 2020,  
Elvira Ortega Simonsson från den 27 januari 2020 till den 19 juni 2020,  
Sofia Sandin och Zusanna Lubienska från den 1 februari 2020 till den 12 juni 2020,  
Owen Dorsey från den 19 mars 2020,  
Gustav Wahlberg från den 1 juli 2020,

Rebecka Duncan från den 24 juli 2020,  
Matilda Sandell från den 27 juli 2020,  
Erik Frias Olguin från den 1 augusti 2020.

Hyresvärden har vidare anfört: Gustav Wahlberg har figurerat i lägenheten genom att hyra ut rum till s.k. inneboende. Efter att hyresvärden har fått uppgift om att prövningslägenheten nyttjades självständigt av andra personer än hyresgästen, har hyresvärden den 17 juni 2020 skickat en tillsägelse om rättelse. Eftersom rättelse inte vidtogs, sade hyresvärden den 18 augusti 2020 upp hyresavtalet till avflyttning. – Dödsboet har inte erhållit hyresvärdens eller hyresnämndens tillstånd att hyra ut lägenheten i andra hand. Dödsboet saknar dessutom behov av prövningslägenheten. – Hyresvärden gör i första hand gällande att hyresrätten är förverkad och i andra hand att hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst i sådan grad att hyresavtalet inte skäligen bör förlängas. Hyresvärden har även gjort gällande att det inte strider mot god sed i hyresförhållanden att hyresavtalet upphör.

Dödsboet har genmält följande. Anders Åkesson flyttade inte från prövningslägenheten. Han hade ett provisoriskt boende för stunden. Tanken var hela tiden att han skulle komma tillbaka till lägenheten, men Corona kom och hemkomsten sköts fram hela tiden. Det har inte varit fråga om någon andrahandsuthyrning. Gustav Wahlberg har hyrt halva prövningslägenheten som inneboende av Anders Åkesson. Gustav Wahlberg flyttade in i prövningslägenheten i slutet av år 2018. Han var då av praktiska skäl folkbokförd i Helsingborg. Gustav Wahlberg hade en lägenhet i Helsingborg. Lägenheten var ett renoveringsobjekt. Han tänkte bygga om lägenheten, men fick inte bygglov. Lägenheten i Helsingborg är nu såld. – Det stämmer inte att alla personer som anges i ansökan har bott i lägenheten. Björn Pålsson bodde aldrig i lägenheten. Han sov över ibland. Björn Pålsson hade mest sin adress där för att underlätta processen då han var inskriven på Arbetsförmedlingen i Malmö. Björn Pålsson bodde i Landskrona. Elvira Ortega Simonsson har bott i lägenheten. Sofia Sandin och Zuzanna Lubienska flyttade ut en månad efter att Elvira Ortega Simonsson flyttade ut. Owen Dorsey flyttade ut ungefär vid samma tidpunkt. Rebecca Duncan flyttade in när Elvira flyttade ut. Rebecca Duncan

flyttade ut dagen före nämndens första sammanträde. Mathilda Sandell har aldrig bott i lägenheten. Hon bor på fjärde våningen i fastigheten. Hon har skrivit fel lägenhetsnummer till folkbokföringen. Erik Frias Olguin bor, vid tidpunkten för det första sammanträdet, i lägenheten. - Liselotte Wahlberg och Anders Åkesson träffades en längre tid. I augusti 2018 flyttade Liselotte Walgren in i provningslägenheten. De var sambor. Liselotte Wahlberg bodde tidigare i närheten. Hon hade kvar sin lägenhet, eftersom Gustav Wahlbergs bror bodde i Liselotte Wahlbergs lägenhet. - Gustav Wahlberg betalade för 4,5 rum 12 000 kr per månad i hyra som inneboende. Gustav Wahlberg har i sin tur hyrt ut rum till sina inneboende. - Kök och toalett används gemensamt. - Peter Wahlberg bodde utomlands en längre period. När han kom hem hade han ingen bostad. Han bodde då delvis i provningslägenheten ett par månader. - Anders Åkessons hade alla sina saker i provningslägenheten. - Det bestrids att uthyrningen varit till men för hyresvärden. Det har inte varit andrahandsuthyrningar utan det har varit inneboenden.

#### *Bevisning*

Skriftlig bevisning har åberopats. Förhör under sanningsförsäkran har hållits med Gustav Wahlberg och vittnesförhör har hållits med Anders Åkessons gode man Gun Margreth Larsson samt med Liselotte Wahlberg.

De hörda har huvudsakligen uppgett följande

Gustav Wahlberg: Han var inneboende hos Anders Åkesson. Han hade fyra rum. Några av dessa hyrde han ut till inneboende.

Gun Margreth Larsson: Hon fick förfrågan från Överförmyndaren och förordnades som god man för Anders Åkesson genom beslut som hade hans godkännande. Fysiskt var han i väldigt dåligt skick. Han hade flyttat till korttidsboende då. Han kunde vid den tidpunkten sitta upp, men han kunde inte duschas sittande. Hon vet att Anders Åkesson betalade lite över 7 000 kr i hyra. Hon såg ingen intäkt angående hyra. Hon tror det var i april som Anders Åkesson ansökte om permanent vårdboende. Det var i maj månad tydligt att han inte kunde återflytta. Hon vet inget om hans sociala liv.

Agneta Troilius var en god vän till honom. Hon vet att Anders Åkesson var med på Agneta Troilius barns bröllop och att han firade jul med henne. Det var Agneta Troilius som Gun Margreth Larsson skulle kontakta.

Liselotte Wahlberg: Ja, de var sambor. Ja, de hade gemensamt hushåll. Hon flyttade in den 1 augusti 2018. Hon var skriven på Kilian Zollsgatan, det var så nära. Hon var även skriven i Vellinge en period, hon köpte en badhytt i kommunen. Hon sålde bostadsrättslägenheten på Kilian Zollsgatan i december 2020.

#### *Hyresnämndens bedömning*

#### Förverkande

Hyresvärden har framför allt gjort gällande otillåten upplåtelse i andra hand och har i första hand som grund för talan åberopat att hyresrätten är förverkad.

Enligt 12 kap. 39 § jordabalken får en hyresgäst inte utan hyresvärdens samtycke hyra ut eller på något annat sätt upplåta lägenheten i andra hand till någon annan för självständigt brukande. Det angivna förbudet gäller enligt förarbetena (prop. 1968:91 Bihang A s. 225) en upplåtelse som medför en självständig rätt för tredje man att nyttja lägenheten. Enligt samma förarbeten förklaras att en andrahandsupplåtelse inte föreligger om hyresgästen avlidit och hans maka tills vidare i avvaktan på bodelning eller skifte använder bostaden.

Sedan den 1 oktober 2019 gäller enligt 12 kap. 42 § första stycket 3 och 6 jordabalken att hyresrätten är förverkad dels om en hyresgäst till en bostadslägenhet utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand och inte kan visa giltig ursäkt, dels om hyresgästen till en bostadslägenhet vid upplåtelse av lägenheten tar emot en hyra som inte är skälig enligt 12 kap. 55 § fjärde stycket jordabalken och inte kan visa giltig ursäkt. Bestämmelsen gäller för avtal om upplåtelse i andra hand som ingåtts efter ikraftträdandet. Hyresrätten är inte förverkad om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse.



Om hyresrätten är förverkad på grund av förhållanden som avses i 12 kap. 42 § första stycket 3 eller 6 jordabalken kan hyresgästen skiljas från lägenheten endast om hyresvärden sagt upp avtalet inom sex månader från det att hyresvärden fick vetskap om förhållandet, dock senast sex månader efter det att det förverkandegrundande förhållandet upphörde. För förlängningstvister gäller, om hyresvärden sagt upp avtalet, att en hyresgäst, enligt 12 kap. 46 § första stycket 1 jordabalken har rätt till förlängning av avtalet utom när hyresrätten är förverkad.

Dödsboet har påstått att Liselotte Wahlberg var sambo med Anders Åkesson. Hyresvärden har bestritt bifall till talan om överlåtelse, och förhållandet har bestritts. Det finns i ärendet inte några omständigheter som tyder på att Liselotte Wahlberg och Anders Åkesson varit sambor. Tvärtom har Gun Margreth Larsson vittnat om att det var Anders Åkessons gode vän Agneta Troilius som hon skulle kontakta och att hon informerats om att han firat jul hos Agneta Troilius. Omständigheter har även åberopats som direkt talar emot förhållandet att det varit sambor, dels det faktum att Anders Åkesson, under tid som dödsboet nu påstått att Anders Åkesson varit sambo med Liselotte Wahlberg testamenterat egendom, inte till Liselotte Wahlberg, utan till hennes före detta make Peter Wahlberg och deras två söner, dels det faktum att han enligt Gun Margreth Larsson godkänt att hon skulle bli hans gode man, vilket är märkligt om han nu hade en sambo.

Annat har inte framkommit än att Anders Åkesson flyttade till korttidsboende i början av år 2020 och att han fick en god man den 19 februari 2020. Den gode mannen har vittnat om att hon endast träffat Anders Åkesson på korttidsboendet och att planen varit att han skulle till ett annat permanent boende. Sålunda är visat att Anders Åkesson i vart fall under våren 2020 inte disponerat sin lägenhet på ett sådant sätt att de andra som bodde där kunde betraktas som inneboende.

Uppgifterna i folkbokföringen har viss presumtionsverkan. Detta innebär att man presumeras bo där man är folkbokförd. Om omständigheterna ger anledning till tvivel, har hyresnämnden att ta ställning till om uppgifterna i folkbokföringen är riktiga.

Det har i ärendet inte framkommit omständigheter som ger anledning till tvivel beträffande de återopade folkbokföringsuppgifterna, förutom såvitt avser Matilda Sandell, som bor i en annan lägenhet i samma fastighet. Beträffande Gustav Wahlberg har han före den 1 juli 2020 varit skriven på en adress i Helsingborg. Beträffande Liselotte Wahlberg har påståtts att hon var sambo med Anders Åkesson och att hon flyttade in i provningslägenheten redan i augusti 2018. Folkbokföringen visar att hon folkbokfört sig på provningslägenhetens adress den 17 november 2019. Före det datumet har hon varit skriven dels på en adress i Vellinge, enligt uppgift för att hon förvärvat en badhytt som krävde att hon var folkbokförd i den kommunen, dels i sin bostadsrättslägenhet. Det finns ingen bevisning, utöver deras egna påståenden, om att hon och Gustav Wahlberg, som är hennes son, faktiskt bott i lägenheten i tiden innan de folkbokförde sig på provningslägenhetens adress. Såvitt avser Peter Wahlberg finns endast ett påstående om att han folkbokfört sig på provningslägenhetens adress, eftersom han reste så mycket. Eftersom de redovisade påståendena inte stöds av någon annan bevisning, kan de inte ens anses inge tvivel om folkbokföringsuppgifternas riktighet.

Vid sådant förhållande är det visat att Liselotte Wahlberg och Peter Wahlberg bott i provningslägenheten med Anders Åkesson någon månad innan han flyttade till korttidsboendet. Även Björn Pålsson har bott där då. Sedan Anders Åkesson lämnat lägenheten i januari 2020 har det visats att Elvira Ortega Simonsson, Sofia Sandin, Zusanna Lubienska, Owen Dosery, Gustav Wahlberg bott där. Sedan Anders Åkesson avlidit har Rebecka Duncan och Erik Frias Olguin flyttat in.

Samtliga ovan nämnda har alltså bott i lägenheten när Anders Åkesson inte disponerat den.

Rättelseanmaning skickades i juni 2020 och såvitt avser i vart fall upplåtelsen till Liselotte Wahlberg, Peter Wahlberg, Björn Pålsson, Gustav Wahlberg, Rebecka Duncan och Erik Fris Olguin är utrymmet obefintligt att anses att det finns en giltig ursäkt. Hyresrätten är förverkad.

Även om hyresgästen saknar giltig ursäkt, ska hyresrätten inte förverkas om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse.

Av betydelse för bedömningen i den delen är dels hur lång tid upplåtelsen pågått och om det varit en engångsföreteelse. I förevarande fall är inte fråga om en engångsföreteelse. Det som ligger hyresgästen till last kan vid sådant förhållande inte anses ringa.

#### Upphörstalan

Hyresrätten är förverkad och upphörstalan ska bifallas.

#### Avflyttningsåläggande

Vid angiven utgång ska även yrkandet om avflyttningsåläggande bifallas. Hyresvärden har vidare yrkat att beslutet om att ålägga dödsboet att flytta får verkställas även om det inte vunnit laga kraft. Hyresnämnden får, om avtalet upphör på den grunden att hyresrätten är förverkad, hyresvärden yrkar det och det finns skäl till det, besluta att åläggandet för hyresgästen att flytta får verkställas även om beslutet inte vunnit laga kraft. Eftersom upplåtelse i andra hand alltjämt föreligger, bör yrkandet bifallas.

#### Överlåtelse av hyresrätten

Eftersom hyresrätten har ansetts förverkad, finns ingen hyresrätt att överlåta och dödsboets ansökan om överlåtelse ska därför avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga A

Överklagandeskrift ställs till Svea hovrätt men ges in till hyresnämnden senast den 19 februari 2021.

Paula Lundberg

I avgörandet har deltagit Paula Lundberg, Mats Andersson och Siv Jonsson. Beslutet är enhälligt.



## 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>