



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020105

BESLUT
2023-**05-23**
Stockholm

Mål nr
H 3353-23

Sid 1 (2)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2023-02-27 i mål H 6285-22, se bilaga A

PARTER

Klagande

Astrid Lauenstein Bragnum, 19360514-0668
Strindbergsgatan 56
115 53 Stockholm

Ombud: Advokaten Mats E Jonsson
Advokatfirman Vangard AB
Box 24084
104 50 Stockholm

Motpart

Andreas Häll Penninger, 19900523-3599
Värtavägen 11
115 53 Stockholm

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet.

Dok.Id 1944028

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 00

E-post: svea.hovratt@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

YRKANDE I HOVRÄTTEN

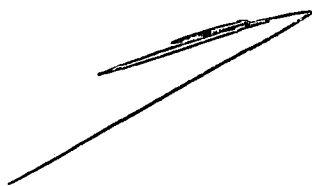
Astrid Lauenstein Bragnum (hyresvärden) har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden.

HOVRÄTTENS SKÄL

Hyresvärden har vidhållit vad hon anförde i hyresnämnden. Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Utredningen är densamma som i hyresnämnden.

Det som förekommit i hovrätten motiverar ingen annan bedömning än den som hyresnämnden har gjort. Överklagandet ska därför avslås.

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



I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anne Kutteneuler och Thomas Edling samt tf. hovrättsassessorn Johanna Wiklund, referent.



**HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I STOCKHOLM**
Hyresnämnden

PROTOKOLL

2023-02-13

BESLUT

2023-02-27

Meddelat i Nacka

Ärende nr

H 6285-22

Rotel 2

Nämnden

Hyresrådet Vanja Lycke, ordförande

Harry Björnström och Aija Sadurskis, övriga ledamöter

Protokollförare

Juristen Astrid von Heijne

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Demonstrationen 1, Värtavägen 11, Stockholm

Sökande

Astrid Birgitta Margareta Svea Lauenstein Bragnum, 19360514-0668

Strindbergsgatan 56 Lgh 1601

115 53 Stockholm

Närvarande genom ombud

Ombud: advokat Mats E Jonsson

Advokatfirman Vangard AB

Box 24084

104 50 Stockholm

Motpart

Andreas Häll Penninger, 19900523-3599

Värtavägen 11 Lgh 1001

115 53 Stockholm

*Personligen närvarande***Saken**

Förlängning av hyresavtal

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna och följande antecknas. Andreas Häll Penninger (hyresgästen) hyr sedan den 1 september 2020 en lägenhet om ett rum och kök, ca 24 kvm, på Värtavägen 11 i Stockholm (lägenheten). Astrid Lauenstein

Besöksadress
Sicklastråket 1, Nacka

Telefon
08-561 665 00

Öppettider
måndag–fredag
08:00–16:30

Postadress
Box 67
131 07 Nacka

E-post
hyresnamndenistockholm@dom.se

Webbplats
www.hyresnamnden.se Info om
personuppgiftsbehandling, se hemsidan

Bragnum (hyresvärden) har den 17 januari 2022 sagt upp avtalet till upphörande den 30 april 2022.

Mats E Jonsson: Hyresvärden yrkar att hyresnämnden fastställer att hyresavtalet beträffande lägenheten med tillhörande lägenhetsförråd upphörde att gälla den 30 april 2022 i enlighet med företagen uppsägning, att hyresnämnden förpliktigar Andreas Häll Penningar att avflytta från lägenheten vid den tidpunkt då lägenheten ska lämnas och vid äventyr att avhysning annars kan komma att ske på hyresgästens egna bekostnad.

Andreas Häll Penningar: Han motsätter sig att avtalet upphör. För det fall att avtalet upphör begärs uppskov med avflyttning med två månader räknat från det månadsskifte som inträffar närmast efter hyresnämndens beslut.

Hyresvärden medger det begärda uppskovet.

Mats E Jonsson: Grunden för hyresvärdens yrkande att hyresförhållandet ska upphöra är i första hand att Andreas Häll Penningar genom olovlig andrahandsupplåtelse har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas. I andra hand saknar Andreas Häll Penningar skyddsvärt behov av att få hyresavtalet förlängt eftersom han har sitt boende ordnat på annat håll, Sibyllegatan 63 i Stockholm, vilket innebär att det inte skulle vara oskäligt eller annars strida mot god sed i hyresförhållanden att hyresavtalet upphör. Det sakliga skälet för uppsägningen är att hyresvärden behöver lägenheten att hyra ut som permanentbostad till de som står i den interna bostadskön. För framställan i sak antecknas följande. Anders Häll Penningar förvärvade hyresrätten genom ett lägenhetsbyte år 2020 som kommit till stånd efter ett beslut från hyresnämnden (aktbilaga 5). Mats E Jonsson, som också företrädde hyresvärden i ärendet gällande lägenhetsbytet år 2020, var själv med och upprättade ett nytt hyreskontrakt efter

**HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I STOCKHOLM**
Hyresnämnden

PROTOKOLL
2023-02-13
BESLUT
2023-02-27

H 6285-22

hyresnämndens beslut. Skälet för hyresvärdens bestridande av lägenhetsbytet var att man inte trodde att det var Andreas Häll Penningers och hans partners ärliga avsikt att bo i lägenheten växelvis, eftersom paret då innehade en lägenhet med bostadsrätt på Kungsholmen. Mats E Jonsson bor i samma port där lägenheten ligger tillsammans med sin sambo Silvia Petrén som också har en aktiv del i förvaltningen av fastigheten. De går ofta till och från sin egen lägenhet och passerar porten i vart fall inte mindre än fyra gånger per dag, i dagligt genomsnitt ungefär tio gånger. I samband med lägenhetsbytet år 2020 har de stött på Andreas Häll Penningers vid något tillfälle, men inte alls under de senaste två åren. Däremot har Mats E Jonsson sett en mycket lång ung man som bodde i lägenheten våren 2021 och som flyttade ut samma sommar med hjälp av sin pappa. I september 2021 flyttade en annan andrahandshyresgäst, Hadir Hanna, in. Det märktes tydligt eftersom Hadir Hannas namn stod på ett stort emballage från IKEA som slängts precis utanför lägenhetsporten, på vilket hyresvärden inkommit med bilder ([aktbilaga 8](#)). I byggnaden bor synskadade, äldre och personer med sämre hörsel. Vid det tillfället var det inte säkert att emballaget kom från just Andreas Häll Penningers lägenhet, men det har senare framgått eftersom Hadir Hanna sågs flytta ut ur lägenheten den 9 februari 2022. Hadir Hanna under denna tid setts i fastigheten ibland, efter att man kunnat kolla upp på nätet hur han ser ut. Någon gång efter den 9 februari 2022 har han emellertid flyttat tillbaka till lägenheten. Det visas av tvättpåsar från Washaway AB med Hadir Hannas namn som ställts utanför lägenheten, ofta sent på kvällen. Mats E Jonsson har själv tagit bilder på detta ([aktbilaga 14](#)). Hadir Hanna flyttade ut ur lägenheten igen den 12 november 2022 vilket också framgår av bilder på en flyttkartong och möbler tagna av Mats E Jonsson ([aktbilaga 15](#)), som av en slump hjälpte några andra i fastigheten att flytta samma dag. Denna dag stod även lägenhetsförrådet med Andreas Häll Penningers namn öppet, inne i vilket ett badkar hade lämnats. Det framgår av ett ingivet besiktningsprotokoll från augusti 2020 ([aktbilaga 16](#)) och bilder tagna i lägenheten samma månad och år ([aktbilaga 17](#)) att Andreas Häll Penningers har ett badkar i sin lägenhet. Risken för vattenskador i

badrummet blir större utan badkaret. Därutöver har andra hyresgäster i fastigheten tidigare bett om att få ta ut sina badkar men inte tillåtit, och sedan Andreas Häll Penningers badkar varit synligt i lägenhetsförrådet har flera hushåll frågat varför de inte får ta bort sina badkar. Avseende Andreas Häll Penningers boende på annan plats anføres följande. Registreringsuppgifter för Lovisa Roegind AB, Andreas Häll Penningers partners företag, visar att adressen Sibyllegatan 63 i Stockholm har "Roegind Häll" angivet på dörren (aktbilaga 18). Lägenheten på Värtavägen 11 är liten och ligger på bottenvåningen. Det är helt osannolikt att paret skulle vilja bo där, inte minst eftersom de har ett annat boende. Lägenheten är bättre anpassad för en student.

Andreas Häll Penninger: Han har för närvarande ekonomiska svårigheter och befinner sig en komplicerad livssituation. Det är inte en situation han gärna är i och han hoppas att den ska vara löst om ett år. Hans lön har sänkts och kommer sänkas igen om ungefär en månad. Han har en stor skuld med en avbetalningsplan på fem år. Det är på grund av den ekonomiska situationen som han har haft inneboenden i form av vänner och bekanta som har bott med honom i lägenheten och som har tagit hand om de fasta utgifterna. Han befinner sig på Värtavägen 11 ungefär 15-20 dagar i månaden och var där senast fredagen innan sammanträdet, vilket Sylvia Petré n säkert skulle kunna intyga. Skälet till att han inte syns till är förmodligen att han jobbar mycket, kanske från halv sju på morgonen till nio eller tio på kvällen. Han sover därför bara i lägenheten främst, vilket också är varför det funkar att ha en inneboende trots att lägenheten är liten. Ibland sover han på kontoret. Det stämmer att han och hans ex-partner Lovisa Roegind har innehaft en bostadsrätt på Igeldammsgatan på Kungsholmen, men de har sålt den eftersom kostnaderna var höga och de visste att Andreas lön skulle komma att sänkas. Hon bor nu på Sibyllegatan 63 i andra hand, och skälet till att det står Häll på dörren är för att deras gemensamma son heter Häll i efternamn. Andreas efternamn är Häll Penninge. Han själv befinner sig på Sibyllegatan på helger, mest för att träffa sin son så mycket som möjligt. Ibland är

Lovisa Roegind där också men inte alltid. När de förvärvade hyresrätten år 2020 var planen att bo i den växelvis. Det ändrades emellertid eftersom sonen fick kolik som pågick under ett år samtidigt som Lovisa ammade. De beslutade att Lovisa Roegind inte skulle bo i lägenheten i vidare utsträckning och när inneboenden började flytta in blev det svårt för henne att vara där. Han är inte medveten om att man inte fick ta ut badkaret ur lägenheten men det kan lätt åtgärdas.

Mats E Jonsson: Han går hemifrån runt klockan sex på morgonen och hans sambo runt halv sex. Hans sambo får i regel all information om fastigheten först. De passerar lägenheten hela tiden. Under två och ett halvt år har de aldrig sett Andreas Häll Penninger. Det gäller inte bara Mats E Jonsson och Sylvia Petrén utan även de andra hyresgästerna. De har sett de inneboende i lägenheten men inte Andreas Häll Penninger. För närvarande är lägenheten emellertid tom och släckt, vilket betyder att det inte kan vara i dagsläget som inneboenden är nödvändigt.

Andreas Häll Penninger: Han går hemifrån tidigt och kommer hem sent. Han är beroende av lägenheten. Om han inte får hyresavtalet förlängt kommer livssituationen försvåras ytterligare. Han är inne i en mycket intensiv arbetsperiod då han jobbar ungefär 16 timmar om dagen och det är möjligt att hans anställning hänger på att bolaget får ut produkten de jobbar med. Förutsättningarna kommer försämrats avsevärt om han blir av med lägenheten. Anledningen till att det är mörkt i lägenheten är att den ligger på bottenvåningen och att en tunnelbanenedgång ligger precis utanför.

Ordföranden efterhör möjlighet till medling. Diskussioner förs men det konstateras att förutsättningar för förlikning inte föreligger. Parterna bereds tillfälle att slutföra sin respektive talan.

**HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I STOCKHOLM**
Hyresnämnden

PROTOKOLL
2023-02-13
BESLUT
2023-02-27

H 6285-22

Sammanträdet, som pågick 14.35-15.0, förklaras avslutat med besked om att beslut kommer meddelas **den 27 februari kl. 14.00** genom att hållas tillgängligt på nämndens kansli. Det antecknas att parterna önskar få beslutet skickat till dem per e-post.

Efter enskild överläggning fattar hyresnämnden följande beslut.

BESLUT (att meddelas den 27 februari kl. 14.00)

Ansökan avslås. Hyresavtalet förlängs på oföränder villkor efter den 30 april 2022.

Skäl för hyresnämndens beslut

Yrkanden, grunder m.m.

Parternas yrkanden, grunder och inställning framgår av protokollet ovan och av de handlingar som har getts in i ärendet.

Hyresvärden har till stöd för sina påståenden i ärendet åberopat skriftlig bevisning och fotografier.

Rättsliga utgångspunkter

Har hyresvärden sagt upp hyresavtalet till hyrestidens utgång, gäller enligt 12 kap. 46 § första stycket jordabalken att hyresgästen har rätt till förlängning av hyresavtalet, utom bl.a. när hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas (punkten 2) eller när det inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller i övrigt är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör (punkten 10).

Hyresnämndens bedömning

Det är hyresvärden som har bevisbördan för sina påståenden om att Andreas Häll Penningar har åsidosatt sina skyldigheter och att han saknar behov av lägenheten som bostad.

Har Andreas Häll Penningar hyrt ut sin lägenhet i olovligt i andra hand?

Hyresvärden har påstått att en mycket lång ung man bodde i lägenheten våren 2021 och att han flyttade ut samma sommar samt att i september 2021 flyttade en annan andrahandshyresgäst, Hadir Hanna, in. Han bodde i lägenheten till den 22 november 2022 med ett kort avbrott i februari 2022. Hyresvärden har vidare uppgett att inga grannar har sett Andreas Häll Penningar i huset utom vid enstaka tillfällen.

Andreas Häll Penningar har vitsordat hyresvärdens uppgifter om att andra har bott i lägenheten. Men han har vidare uppgett att han själv bor i lägenheten och att han har haft inneboenden eftersom han har drabbats svårt ekonomiskt och inte har klarat av sina kostnader. Andreas Häll Penningar har tillagt att han går tidigt på morgnarna och kommer hem sent.

Hyresnämnden kan konstatera att det är ostridigt i ärendet att andra personer än Andreas Häll Penningar har bott i lägenheten men däremot är det stridigt om Andreas Häll Penningar också har bott i lägenheten. Det framstår visserligen som något udda att ha inneboende i en lägenhet som endast är 24 kvm. I avsaknad av bevisning som visar att Andreas Häll Penningar bott någon annanstans eller att de påstådda andrahandshyresgästerna har brukat lägenheten självständigt finner hyresnämnden emellertid att hyresvärden inte har styrkt sina påståenden om att Andreas Häll

Penningar har hyrt ut lägenheten olovligen i andra hand. Hyresvärdens yrkanden kan därför inte bifallas på den grunden.

Flytt av badkar

Andreas Häll Penningar har vitsordat att han har flyttat badkaret från badrummet till källaren. Han har uppgett att han inte visste att badkaret inte fick flyttas men att han ska ställa tillbaka det. Det framgår inte av utredningen i ärendet att det skulle råda något förbud att demontera badkar från badrummet. Badkaret har inte heller kastats bort utan ostridigt förvarats i förrådet. Hyresvärdens påstående om att badrummet, som framstår att vara i relativt gott skick utifrån de bilder som har givits in, skulle få vattenskador utan badkar styrks inte av någon bevisning. Även om så skulle vara fallet kan den omständigheter inte anses självklar för en hyresgäst om detta inte har påtalats särskilt. Att Andreas Häll Penningar har demonterat badkaret kan således inte leda till hyresavtalets upphörande.

Saknar Andreas Häll Penningar behov av lägenheten som bostad?

Det är ostridigt i ärendet att Andreas Häll Penningar är folkbokförd på provningslägenheten. Av folkbokföringslagen (1991:481) framgår att en person ska folkbokföras på den adress där han eller hon är att anse som bosatt. Enligt flera avgöranden från Svea hovrätt bör utgångspunkten vara att folkbokföringen korrekt avspeglas en persons bosättning om det inte finns särskilda omständigheter som talar mot att så är fallet.

Hyresvärden har gjort gällande att Andreas Häll Penningar skulle bo med sambo och barn på annan adress. Andreas Häll Penningar har bestritt detta och uppgett att han och sambon har separerat och att hans före detta sambo bor i andra hand i på

**HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I STOCKHOLM**
Hyresnämnden

PROTOKOLL
2023-02-13
BESLUT
2023-02-27

H 6285-22

Sibyllegatan tillsammans med deras son. Han har vidare uppgett att anledning till att det står Häll på dörren är att hans son heter det i efternamn.

Enligt hyresnämnden är det enda som talar för att Andreas Häll Penninger bor på Sibyllegatan att det står Häll på dörren där. Detta har Andreas Häll Penninger förklarat med att sonen heter Häll i efternamn. Enligt hyresnämnden måste förklaringen godtas.

Hyresnämnden finner att det i ärendet inte är visat att Andreas Häll Penninger skulle ha sin bostad på annat ställe än i provningslägenheten. Vid den intresseavvägning som ska göras när hyresvärden åberopar att det inte skulle strida mot tro och heder i hyresförhållanden att hyresavtalet ska upphöra finner hyresnämnden att Andreas Häll Penningers behov att använda lägenheten för permanentboende väger över hyresvärdens intresse att upplåta lägenheten till bostadssökanden. Hyresvärdens talan kan därför inte bifallas på den grunden heller.

Sammanfattningsvis innebär hyresnämndens bedömning ovan att hyresvärdens talan ska avslås och hyresavtalet ska då förlängas efter upphörandetidpunkten. Någon villkorsändring har inte begärts.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga 1](#).

(Beslutet får överklagas till Svea hovrätt senast den 20 mars 2023.)

Astrid von Heijne

Protokoll justerat 2023-02-27/



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>