



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 02  
Rotel 020113

**BESLUT**  
2021-11-23  
Stockholm

Mål nr  
ÖH 14807-20

Sid 1 (5)

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2020-12-18 i ärende nr 6557-18 och 4491-18, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Lili Assefa Wolf, 19751217-0163  
Karlavägen 18  
114 31 Stockholm

Ombud: Advokaten Michael Cohen  
Walthon Advokater AB  
Box 716  
114 11 Stockholm

### Motpart

AB Svenska Bostäder, 556043-6429  
Box 95  
162 12 Vällingby

Ombud: Advokaten Sarah Juhnell  
Advokatfirman Steinmann AB  
Box 5220  
102 45 Stockholm

## SAKEN

Överlåtelse av bostad till samboende m.m.

---

## HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avslår överklagandet.

2. Lili Assefa Wolf ges uppskov med att flytta till den 28 februari 2022. Hon är skyldig att flytta den 1 mars 2022.

3. Under uppskovstiden ska hyresavtalets bestämmelser gälla oförändrade, utom villkoren om hyrestider och uppsägningstider.

Dok.Id 1756317

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

4. Lili Assefa Wolf ska ersätta AB Svenska Bostäder för dess rättegångskostnader med 18 000 kr avseende ombudsarvode. Lili Asssefa Wolf ska också betala ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för hovrättens dom tills betalning sker.

---

### **YRKANDEN I HOVRÄTTEN**

Lili Assefa Wolf har yrkat att hovrätten ska avslå AB Svenska Bostäders (hyresvärden) talan i hyresnämnden och lämna henne tillstånd att överlåta hyresrätten till David Gard. Hon har i andra hand yrkat att hovrätten ska ge henne uppskov med att flytta till månadsskiftet närmast efter sex månader från hovrättens beslut.

Hyresvärden har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras, men har medgett uppskov med att flytta till månadsskiftet närmast efter tre månader från hovrättens beslut.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i den del som avser överlåtelse av hyresrätten.

### **PARTERNAS TALAN**

Parterna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden.

Utredningen är i huvudsak densamma som i hyresnämnden. Tilläggsförhör har hållits med Lili Assefa Wolf och David Gard. Därutöver har som nytt vittne hörts Carol Chmaissani. Viss ny skriftlig bevisning har åberopats. Den nya bevisningen har gällt David Gards ekonomiska förhållanden.

Av den tillkommande utredningen i hovrätten har framkommit bl.a. att David Gard sedan november 2020 har en fast anställning och att lönen rapporterats till Skatteverket med visst avdrag för skatt. Vidare har skulderna minskat till ca 188 000 kr.

### **HOVRÄTTENS SKÄL**

När det gäller frågan om Lili Assefa Wolf och David Gard varit sammanboende åren 2013–2016 gör hovrätten följande bedömning.

Lili Assefa Wolf har berättat att hon och David Gard under den aktuella tiden levde som en familj med sin dotter och att de tillbringade bl.a. semestrar tillsammans. Hon har även beskrivit att hennes lägenhet på Rådmansgatan köptes som en investering och att den användes av hennes släkt. Även om Lili Assefa Wolfs uppgifter i vissa delar

har varit ingående och detaljerade gäller detta inte det påstådda sammanboendet med David Gard under den aktuella tiden. I dessa delar har uppgifterna varit allmänt hållna och kortfattade. Inte heller David Gard har redogjort för hur sammanboendet närmare sett ut, t.ex. hur hushållet varit organiserat eller övriga omständigheter av betydelse för prövningen. Bevisvärdet av dessa uppgifter måste därför bedömas som relativt svagt. Vittnena Yvonne Alshammar och Lena Pettersson har visserligen uppgett att de under åren ofta sett David Gard och Lili Assefa Wolf i fastigheten, bl.a. under den tid båda ostridigt tidigare bodde där. Men, som hyresnämnden funnit, har deras uppgifter om tider och hur förhållandet sett ut varit tämligen vaga och ger därför inte heller någon vägledning när det gäller frågan om det har varit fråga om ett sammanboende. Vidare talar dotterns placering på förskola i närheten av Rådmansgatan i någon mån mot deras uppgifter om boendet. Till det kommer att David Gard har varit folkbokförd som utvandrad och att både han och Lili Assefa Wolf inlett var sitt förhållande 2016.

Sammantaget bedömer hovrätten att Lili Assefa Wolf inte har visat att hon och David Gard har varit sammanboende i den mening som avses i 12 kap. 34 § jordabalken under åren 2013–2016. Det saknas därmed förutsättningar att ge henne tillstånd till överlåtelse av hyresrätten. Hon har ostridigt inget annat behov av lägenheten och hyresvärden har åberopat ett sakligt avflyttningsskäl. Överklagandet ska därför avslås. Lili Assefa Wolf bör inte få ett längre uppskov med att flytta än vad hyresvärden medgett.

Vid denna utgång ska Lily Assefa Wolf ersätta hyresvärden för dess rättegångskostnader i hovrätten. Det yrkade beloppet är skäligt.

---

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



Peter Mattsson



Kristian Eriksson

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anne Kutteneuler, Thomas Edling samt adjungerande ledamoten Kristian Eriksson (referent).



HYRESNÄMNDEN I  
STOCKHOLM

**PROTOKOLL**  
2020-12-08  
**BESLUT**  
2020-12-18

Aktbilaga 124 i 4491-18

Ärende nr	Rotel 6
4491-18	
6557-18	

Anges vid kontakt med nämnden

### Nämnden

Hyresrådet Vanja Lycke, ordförande  
Susanna Lemar och Henry Nilsson, övriga ledamöter

### Protokollförare

Vanja Lycke, biträdd av Rebecka Gamboa

### Plats för sammanträde

Nämndens kansli

### Fastighet/Adress

Drakenberg 14, Drakenbergsgatan 55, Stockholm

### PARTER

#### Sökande i ärende 6557-18 och motpart i ärende 4491-18

1. AB Svenska Bostäder, 556043-6429

Box 95

162 12 Vällingby

Närvarande genom ombud

Ombud: Advokaten Sarah Juhnell

Advokatfirman Steinmann AB

Box 5220

102 45 Stockholm

#### Motpart i ärende 6557-18 och sökande i ärende 4491-18

2. Lili Assefa Wolf, 19751217-0163

Karlavägen 18 Lgh 1301

114 31 Stockholm

Närvarande personligen och genom ombud

Ombud: Advokaten Michael Cohen

Walthon Advokater AB

Box 716

114 11 Stockholm

### Saken

Överlåtelse av bostad till samboende

Förlängning av hyresavtal

**ÖVRIGA (närvarande vid eget förhör om inte annat anges)****Vittnen**

1. Yvonne Alshammar  
Närvarande per telefon

2. David Gard  
Närvarande per telefon

3. Lena Pettersson  
Närvarande per telefon

4. Mathilda Wilhelmsson  
Ej närvarande

5. Michael Wolf

---

Hyresnämnden beslutar att handlägga ärendena 4491-18 och 6557-18 gemensamt med fortsatt handläggning och gemensamt protokoll i det förstnämnda ärendet.

**Sarah Juhnell** ger in utdrag från Skatteverket och Kronofogden samt bilder från sociala medier, aktbilagorna 125-126.

Det antecknas att David Gard och Mathilda Wilhelmsson innan sammanträdet har uppgett att de är sjuka, varför de inte har kunnat inställa sig vid dagens sammanträde. Hyresnämnden beslutar att David Gard kan höras som vittne per telefon enligt hans begäran.

**Sarah Juhnell:** I syfte att få ärendet prövat återkallar hyresvärden det begärda vittnesförhöret med Mathilda Wilhelmsson.

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas. Lili Assefa Wolf hyr sedan den 1 december 1999 en lägenhet om fyra rum och kök, ca 92 kvm, på Drakenbergsgatan 55 i Stockholm. Lili Assefa Wolf har den 21 mars 2018 inkommit till hyresnämnden med en ansökan om tillstånd till överlåtelse av bostaden

till David Gard. AB Svenska Bostäder (hyresvärden) har sagt upp hyresavtalet till upphörande den 31 maj 2018.

**Sarah Juhnell:** Hyresvärden yrkar att hyresavtalet inte ska förlängas efter den 31 maj 2018 och att Lili Assefa Wolf ska åläggas att avflytta från lägenheten.

**Michael Cohen:** Hyresgästen bestrider yrkandena. För det fall att hyresavtalet upphör begär hon sex månaders uppskov med avflyttning räknat från det månadsskifte som inträffar närmast efter hyresnämndens beslut. Hyresgästen begär tillstånd att överlåta hyresrätten till David Gard.

**Sarah Juhnell:** Uppskov medges till månadsskiftet som inträffar närmast tre månader från hyresnämndens beslut. Hyresvärden bestrider överlåtelseyrkandet. – Grunden för upphörsyrkandet är följande. Genom att olovligen upplåta lägenheten i andra hand, och inte vidta rättelse trots anmaning därom, har hyresgästen förverkat sin hyresrätt. I vart fall har hyresgästen, genom att olovligen upplåta lägenheten i andra hand, åsidosatt sina förpliktelser i sådan grad att hyresavtalet inte skäligen bör förlängas. Den för sent betalda hyran för september 2019 åberopas som en del i åsidosättandet av hyresgästens förpliktelser. Vidare saknar hyresgästen behov av lägenheten. Det strider därför inte mot god sed i hyresförhållanden eller är oskäligt mot hyresgästen att hyresavtalet upphör. Som sakligt avflyttningsskäl åberopas att lägenheten ska upplåtas till bostadssökande i Stockholms Stads Bostadsförmedling eller inom bolagets interna byteskö.

**Michael Cohen:** Hyresgästen bestrider att hyresrätten är förverkad och att hon ska ha åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet inte skäligen bör förlängas. Det har inte varit fråga om en otillåten andrahandsuthyrning. Hyresgästen har i vart fall vidtagit rättelse genom att ansöka om tillstånd till andrahandsupplåtelse efter att ha tillställts en rättelseanmaning och därefter ansöka om att få överlåta lägenheten till David Gard hos hyresvärden och hos hyresnämnden. Hyresgästen bestrider att hon saknar behov av lägenheten. Hon har behov av hyresrätten till lägenheten för att överlåta den till David Gard, som är hennes f.d. sambo och pappan till deras



gemensamma barn. Det innebär att Lili Assefa Wolf har ett skyddsvärt behov av lägenheten, varför det vore oskäligt mot henne om hyresavtalet skulle upphöra.

Lili Assefa Wolf har ingen avsikt att använda lägenheten för egen del. Hon har därmed rätt att överlåta hyresrätten till David Gard, som hon har haft ett varaktigt sammanboende med. Hyresvärden kan skäligen nöja sig med David Gard som hyresgäst.

**Sarah Juhnell:** Som grund för bestridande av överlåtelseyrkandet framhåller hyresvärden att det inte finns något hyresavtal att överlåta eftersom hyresrätten är förverkad. Hyresvärden bestrider att det ska ha förelegat något varaktigt sammanboende mellan David Gard och Lili Assefa Wolf i lägenheten. I vart fall har det sammanboendet avbrutits någon gång mellan 2010 och 2011. Hyresvärden kan inte heller nöja sig med David Gard som hyresgäst eftersom att han inte uppfyller hyresvärdens ekonomiska krav samt har skulder som uppgår till omkring 200 000 kr. Hyresvärden framhåller också att David Gard uppvisat ett anställningsavtal som är oriktigt. Detta har varit ett försök att få det att framstå som att han har en inkomst som han egentligen inte har. Denna omständighet medför också att hyresvärden inte kan nöja sig med honom som ny hyresgäst.

Den 13 juli 2017 fick hyresvärden ett samtal från en person som ville ha behörighet till tvättstugan och till en dörr mellan garaget och bostadshuset på sin aptusbricka. Det uppgavs att personen som ringde in var hyresgästen men telefonnumret gick till Mathilda Wilhelmsson. Den 24 juli 2017 kontaktades hyresvärden igen gällande samma ärende. Kontaktpersonen var då Mathilda Wilhelmsson. Samma dag ringde även David Gard i samma ärende. Med anledning av samtalen och då David Gard och Mathilda Wilhelmsson inte är hyresgäster påbörjade hyresvärden en utredning.

Hyresvärden kunde konstatera att hyresgästen har varit folkbokförd på Karlavägen 18 i Stockholm sedan januari 2017. Hyresgästen hade dessförinnan varit folkbokförd på adressen till provningslägenheten sedan december 2000. Av folkbokföringsuppgifterna framgick också att David Gard tidigare varit folkbokförd i provningslägenheten mellan

mars 2006 och februari 2007. Han folkbokfördes sedan återigen i prövningslägenheten i juli 2007 fram till mars 2011. Vid tidpunkten när David Gard och Mathilda Wilhelmsson kontaktade hyresvärden angående deras aptusbrickor var ingen av dem folkbokförda på adressen till prövningslägenheten. David Gard var registrerad som utvandrad vid den tidpunkten.

Hyresgästen och David Gard fick en dotter i oktober 2011. Vid den tidpunkten var David Gard folkbokförd på Birger Jarlsgatan i Stockholm. I oktober 2012 förvärvade hyresgästen en bostadsrätt på ca 98 kvm på Rådmansgatan 23 i Stockholm. I samband med förvärvet ansökte hyresgästen om tillstånd för andrahandsuthyrning i ett års tid, vilket beviljades. Som skäl för uthyrningen uppgavs att hon skulle provsambo med Mattias Troedsson på Lästmakargatan. Hyresvärden har i efterhand kunnat konstatera att varken Lili Assefa Wolf eller Mattias Troedsson har varit folkbokförda på den angivna adressen. Några månader efter Lili Assefa Wolfs förvärv av bostadsrätten på Rådmansgatan 23 i Stockholm började hennes dotter på en förskola på Birger Jarlsgatan i Stockholm. Dottern gick på den förskolan under perioden januari 2013 till augusti 2017. Hyresvärden pekar på att förskolan ligger närmare bostadsrätten på Rådmansgatan 23 än prövningslägenheten som ligger på Södermalm. Sedan 2017 går hyresgästens dotter på Fredrikhovs slotts skola i Stockholm. Vid kontakt med bostadsrättsföreningen på Rådmansgatan 23 i februari 2018 uppgav en styrelseledamot att Lili Assefa Wolf bor i sin bostadsrättslägenhet.

Från den 6 december 2013 och 31 januari 2015 finns det bilder på sociala medier där hyresgästen och hennes dotter syns i hemmiljö. Lägenheten på bilderna överensstämmer inte med hur lägenheten på Drakenbergsgatan 55 ser ut. Hyresvärden pekar på att bilderna är tagna i hemmiljö på Rådmansgatan 23 och i vart fall inte i prövningslägenheten. Den 7 oktober 2015 publicerade hyresgästen en bild på sin dotter utanför Rådmansgatan 23.

Hyresvärdens uppfattning är att hyresgästen flyttade till sin bostadsrättslägenhet i oktober 2012 eller i vart fall i samband med att hennes samboförhållande med Mattias Troedsson upphörde i september 2013. Hon bodde i bostadsrätten fram till och med

januari 2017 när hon och hennes nuvarande make Michael Wolf flyttade till Karlavägen 18.

Under sommaren 2017 gjorde hyresvärden bedömningen att David Gard och Mathilda Wilhelmsson bodde i provningslägenheten. Den 27 juli 2017 tillställdes därför hyresgästen en rättelseanmaning avseende olovlig andrahandsuthyrning. Den 9 augusti 2017 kontaktades hyresvärden av hyresgästen med önskemål om att få hyra ut lägenheten till David Gard. Som skäl för andrahandsupplåtelsen uppgavs att hon skulle provsambo med Michael Wolf på Karlavägen 18 och separation. Hyresgästen hade dock sedan 2016 varit förlovad med Michael Wolf och paret hade hunnit gifta sig innan hon begärde tillstånd för andrahandsuthyrning. Uppgifterna som uppgavs vid ansökan var därmed inte korrekta. Hennes ansökan avslogs. Hyresgästen kom därefter in med en ansökan om överlåtelse av hyresrätten till David Gard. Vid den tidpunkten var David Gard folkbokförd i provningslägenheten. Hyresvärden avslog hennes ansökan om överlåtelse den 19 februari 2018 och sa upp hyresavtalet samma dag.

Beträffande hyran som åberopas som en del av hyresgästens åsidosättande av sina förpliktelser framhåller hyresvärden att hyran för september 2019 betalades den 22 januari 2020, dvs. 144 dagar för sent. Hyresvärden skickade inkassokrav och påtalade hyresskulden i inlagor till hyresnämnden.

**Michael Cohen:** Lili Assefa Wolf och David Gard flyttade ihop i oktober 2005. David Gard folkbokförde sig i provningslägenheten mars 2006. Därefter flyttade paret isär under våren 2007, för att sedan flytta ihop igen. Paret var därefter sammanboende i lägenheten fram till i maj 2011. Vid den tidpunkten väntade paret barn och deras dotter föddes i oktober 2011. Deras förhållande återupptogs i augusti 2013 och de flyttade ihop igen. De har därmed sammanbott från och med augusti 2013 till och med maj 2016. I maj 2016 tog deras förhållande slut. David Gard har bott i provningslägenheten sedan augusti 2013 förutom under en kortare period då hyresgästerna i byggnaden evakuerades på grund av ombyggnation. Hyresgästen och David Gard har gemensam vårdnad om deras dotter. Dottern bor växelvis hos båda föräldrarna.

Hyran har betalats i rätt tid i alla år. När hyran för september 2019 skulle betalas genom autogiro saknades täckning på kontot, varför betalningen inte gick igenom. Hyresgästen betalade hyran så fort hon fick kännedom om hyresskulden. Hon bestrider att hyresvärden ska ha skickat inkassokrav eller på annat sätt uppmärksammat hyresgästen på den obetalda hyran. Hyresgästen fick kännedom om hyresskulden genom hyresvärdens inläga till hyresnämnden som gavs in under hösten 2019.

Beträffande David Gards ekonomiska situation framhålls följande. I oktober 2017 uppgick hans skulder till omkring 555 000 kr. Den 19 april 2018 hade skulderna avbetalades med nästan 50 procent. Idag har han en privat skuld om ca 119 000 kr och en skatteskuld som efter årsskiftet kommer att ligga på omkring 1 300 kr. Hans skulder har därmed minskat dramatiskt.

**Sarah Juhnell:** Lili Assefa Wolf och David Gard har inte varaktigt sammanbott på ett sådant sätt att överlåtelse kan ske. De har i vart fall inte sammanbott efter 2010/2011. David Gard har varit folkbokförd på andra adresser efter mars 2011 och var registrerad som utvandrad från december 2014 till september 2017. Han deklarerade ingen inkomst för 2014 eller 2015. David Gard har haft en relation med Mathilda Wilhelmsson. De har varit på semester utomlands under sommaren 2016. Av kommentarer till en bild på sociala medier den 3 augusti 2016 framgår att David Gard tackar Mathilda Wilhelmsson för de senaste sex månaderna tillsammans. David Gard och Mathilda Wilhelmsson var därmed ett par sedan i vart fall februari 2016. I oktober 2016 angav Mathilda Wilhelmsson på sin Facebook-sida att hon var sambo med David Gard. Det stämmer därmed inte att David Gard och Lili Assefa Wolf separerade i maj 2016. Mathilda Wilhelmsson var folkbokförd på Törnbacken 8 i Solna mellan 2011 och 2019. Hennes adress kommer upp vid en sökning på David Gard. Dessa omständigheter talar för att David Gard kan ha bott på den adressen. Hyresvärden har också noterat att Mattias Esbjörsson var folkbokförd på adressen till provningslägenheten under april 2014 till november 2016.

Utöver att hyresvärden inte anser att ett överlåtelsegrundande sammanboende har ägt rum kan hyresvärden inte acceptera David Gard som hyresgäst i och för sig. David

Gards deklARATION färdigställdes i november 2020. Av utdrag ur beskattningsregistret framgår att David Gard hade en förvärvsinkomst på 82 300 kr för inkomståret 2019. Hyran för lägenheten ligger på 10 536 kr/mån. David Gards inkomster når därmed inte upp till hyrans belopp. Därtill har han skulder om ca 200 000 kr. Det har inte framkommit att David Gard skulle ha förmåga att betala hyran. Hyran har betalats från Lili Assefa Wolfs konto varje månad.

Hyresvärdens uppfattning är att David Gards ingivna anställningsavtal inte stämmer. Av utdrag från Skatteverket har hyresvärden kunnat utläsa vad David Gards arbetsgivare har betalat in för arbetsgivaravgifter och redovisade skatteavdrag. Bolaget betalade inte in några arbetsgivaravgifter under januari, februari och mars 2020. Bolaget redovisade inte heller några skatteavdrag under samma period. För perioden januari 2020 till augusti 2020 kan utläsas att bolaget har kunnat betala ut en lön på 25 000 kr/mån. Av årsredovisningen framgår att bolaget har två anställda. Om David Gard hade erhållit en lön på 44 000 kr/mån skulle bolaget ha betalat in omkring 110 000 kr i arbetsgivaravgifter och inte 35 000 kr. Anställningsavtalet är därmed inte korrekt. Därtill framgår av läkarintyget inför dagens sammanträde att David Gard uppgett att han är arbetssökande. Mot bakgrund av det anförda uppfyller David Gard inte de ekonomiska kraven för att en överlåtelse ska kunna ske.

**Michael Cohen:** Hyresgästen kan för tillfället inte ta ställning till de utdrag från Skatteverket beträffande David Gards arbetsgivare som hyresvärden har gett in, utan kan enbart konstatera att de finns.

Ordföranden efterhör möjligheten till en frivillig överenskommelse. Det konstateras att det inte finns förutsättningar för en förlikning.

Förhör under sanningsförsäkran hålls med **Lili Assefa Wolf**. Hon avlägger sanningsförsäkran och erinras om sin sanningsplikt. Förhöret, som är påkallat av henne själv och av hyresvärden, tas upp digitalt med ljud och bild.

Vittnesförhör hålls med **Michael Wolf**. Han avlägger vittnesed och erinras om sin sanningsplikt och om edens vikt. Förhöret, som är påkallat av hyresvärden, tas upp digitalt med ljud och bild. Han begär ingen ersättning för sin inställelse.

Vittnesförhör hålls med **David Gard** per telefon. Han avlägger vittnesed och erinras om sin sanningsplikt och om edens vikt. Förhöret, som är påkallat av hyresgästen och hyresvärden, tas upp digitalt med ljud. Han begär ingen ersättning för sin medverkan per telefon.

Vittnesförhör hålls med **Yvonne Alshammar** per telefon. Hon avlägger vittnesed och erinras om sin sanningsplikt och om edens vikt. Förhöret, som är påkallat av hyresgästen, tas upp digitalt med ljud. Hon begär ingen ersättning för sin medverkan per telefon.

Vittnesförhör hålls med **Lena Pettersson** per telefon. Förhöret, som är påkallat av hyresgästen, tas upp digitalt med ljud. Hon begär ingen ersättning för sin medverkan per telefon.

Parterna slutför sin talan.

Sammanträdet, som pågick kl. 13.00-15.25, förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet kommer att meddelas **fredagen den 18 december 2020 kl. 11.00** genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli. Ombuden begär att få beslutet skickat med e-post.

Efter enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

**BESLUT** (att meddelas den 18 december 2020 kl. 11.00)

1. Hyresnämnden avslår Lili Assefa Wolfs yrkande om att få överlåta hyresrätten till David Gard.

2. Hyresnämnden bifaller hyresvärdens talan. Det innebär att hyresavtalet mellan AB Svenska Bostäder och Lili Assefa Wolf avseende lägenheten på Drakenbergsgatan 55 i Stockholm upphörde den 31 maj 2018.
3. Hyresnämnden medger Lili Assefa Wolf uppskov med avflyttningen till och med den 31 mars 2021.
4. Hyresnämnden ålägger Lili Assefa Wolf med stöd av 13 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder att senast den 1 april 2020 avflytta från lägenheten.
5. För tiden från hyresavtalets upphörande och under den tid hyresgästen har rätt att bo kvar i lägenheten ska hyresavtalets villkor gälla oförändrade i tillämpliga delar.

#### **Skälen för hyresnämndens beslut**

*Yrkanden, grunder m.m.*

Parternas yrkanden, grunder och utveckling av talan framgår av protokollet ovan och av i ärendet ingivna handlingar.

#### *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

- hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden sagt upp avtalet till förtida upphörande (punkten 1),
- hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas (punkten 2) eller
- om det inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller av någon annan anledning är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör (punkten 10).

Enligt 12 kap. 42 § första stycket 3 jordabalken är hyresrätten förverkad om hyresgästen utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåtit lägenheten i andra hand och inte efter tillsägelse utan dröjsmål antingen vidtagit rättelse eller ansökt om tillstånd och fått ansökan beviljad. Ett krav för att hyresvärden ska kunna åberopa förverkandegrunden är att han inom två månader från att han fick kännedom om förhållandena anmodat hyresgästen att vidta rättelse. Hyresrätten är inte förverkad om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse.

Av 12 kap. 34 § jordabalken framgår att en hyresgäst som inte avser att använda sin lägenhet får överlåta hyresrätten till en närstående som varaktigt sammanbor med honom, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd ska lämnas om hyresvärden skäligen kan nöja sig med förändringen. Tillståndet kan förenas med villkor.

#### *Utredningen*

Svenska Bostäder AB har till stöd för sin påståenden åberopat skriftlig bevisning och fotografier. Vidare har bolaget åberopat förhör under sanningsförsäkran med Lili Assefa Wolf samt vittnesförhör med David Gard och Michael Wolf.

Lili Assefa Wolf har åberopat skriftlig bevisning och förhör med sig själv under sanningsförsäkran. Vidare har hon åberopat vittnesförhör med David Gard, Yvonne Alshammar och Lena Pettersson.

#### *Hyresnämndens bedömning*

Hyresvärden har i första hand åberopat att hyresrätten är förverkad på grund av olovlig andrahandsupplåtelse varför hyresnämnden har att pröva den grunden först, (RH 2018:17).

Svea hovrätt har i beslut den 28 juni 2016 i mål nr ÖH 4266-15 konstaterat att om hyresgästen avlider eller efter separation lämnat hemmet och maken bor kvar i lägenheten är det överhuvudtaget inte fråga om en andrahandsupplåtelse som kräver tillstånd. Detsamma gäller sambor (prop. 1967:141 s. 225; jfr Svea hovrätts beslut den 15 februari 2005 i mål nr ÖH 2396-04). Att en fränskild make bott kvar i lägenheten i avvaktan på att bodelning kunde genomföras har inte heller ansetts som en sådan



upplåtelse (Svea hovrätts beslut den 7 februari 2008 i mål nr ÖH 7605-07). Om hyresvärden säger upp hyresavtalet, har make och sambo en särskild möjlighet att överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del (12 kap. 47 § jordabalken). När det gäller annan närstående som bor kvar i lägenheten sedan hyresgästen lämnat den, är det dock - fastän det handlar om personer som sammanbott - fråga om en andrahandsupplåtelse som kräver hyresvärdens tillstånd. Hyresgästen har i denna situation möjlighet att ansöka hos hyresnämnden om tillstånd att överlåta hyresrätten till den närstående (12 kap. 34 § jordabalken).

I aktuellt ärende innebär detta att om Lili Assefa Wolf och David Gard varit sambor så kan David Gards kvarboende i lägenheten inte anses som en andrahandsupplåtelse som kräver tillstånd.

Hyresnämnden övergår därför till att pröva huruvida Lili Assefa Wolf och David Gard har varit sambor.

Det får anses ostridigt att Lili Assefa Wolf och David Gard varit sammanboende från någon gång under år 2006 till våren 2011 med ett kortare avbrott under år 2007. Lili Assefa Wolf har under sanningsförsäkran berättat att de sedan flyttade ihop igen och bodde tillsammans under perioden augusti 2013 till sommaren 2016. Lili Assefa Wolf har under hela tiden varit folkbokförd på provningslägenheten, till skillnad från David Gard som skrivit sig där först den 17 september 2017 efter att alltsedan år 2006 varit skriven på adressen till och från i perioder. David Gard har förklarat att han inte ville få kravbrev från Kronofogden till provningslägenheten, då det stressade Lili Assefa Wolf och att han därför varit skriven på andra adresser. Mot Lili Assefa Wolfs uppgifter om att hon bott på provningslägenheten talar att hon redan år 2012 förvärvat en bostadsrätt på Rådmansgatan och att hennes dotter gått på förskola på Birger Jarlsgatan och inte i närheten av provningslägenheten på Södermalm. Lili Assefa Wolf har förklarat dessa omständigheter med att bostadsrätten varit en investering och att den nyttjats av hennes stora släkt samt att hon i första hand hade valt en förskola på Hornsgatan. David Gard har berättat att han under våren 2016 träffat en annan kvinna. Lili Assefa Wolf har berättat att hon inte kände till detta utan att parterna beslutat sig

för att bryta upp under sommaren 2016. David Gard, Lena Pettersson och Yvonne Alshammar har lämnat uppgifter som till viss del stöder Lili Assefa Wolfs uppgifter. David Gard har emellertid ett egenintresse i saken som gör att de uppgifter han har lämnat väger mindre tungt. Grannarna Lena Pettersson och Yvonne Alshammar har bekräftat att de träffat på paret och deras dotter vid ett flertal tillfällen i fastigheten men deras uppgifter om tider och hur förhållandet sett ut är tämligen vaga och ger därför inte någon ledning i ärendet.

Hyresnämnden anser att det finns en rad märkliga omständigheter i ärendet som är besvärande för Lili Assefa Wolf. Hon har emellertid intygat under straffansvar att hon och David Gard bott tillsammans som ett par i provningslägenheten under perioden 2013 – 2016. Hennes uppgifter får visst stöd av bilder som hon har gett in där hon, David Gard och dottern är på semester tillsammans. Hyresnämnden väljer därför att sätta tilltro till de uppgifter som Lili Assefa Wolf har lämnat om att paret har varit sambor.

Mot bakgrund av vad hyresnämnden ovan redogjort för kan under dessa omständigheter David Gards kvarboende i lägenheten inte anses vara en olovlig andrahandsupplåtelse. Hyresavtalet kan därför inte upphöra på den grund att hyresrätten är förverkad eller med anledning av att Lili Assefa Wolf har åsidosatt sina förpliktelser.

Lili Assefa Wolf har inte gjort gällande något annat behov av lägenheten än att överlåta den till David Gard.

Hyresnämnden övergår därför till att pröva om förutsättningar föreligger för en överlåtelse av hyresrätten till David Gard. Lili Assefa Wolf har beskrivit att hon och David Gard först var sambor fram till år 2011 från någon gång runt år 2006. Därefter har de flyttat ihop igen under augusti 2013 för att slutligen separera under sommaren 2016. Hyresnämnden anser att även om uppgifter framkommit som tyder på att relationen i praktiken tagit slut tidigare än sommaren 2016 får det sammanboende som förevarit sammantaget anses varaktigt.

Frågan är då om hyresvärden skäligen ska behöva nöja sig med David Gard som ny hyresgäst. Annat har inte framkommit än att det är Lili Assefa Wolf som fortsatt att betala hyran efter det att hon lämnade lägenheten. David Gard hade en mycket låg taxerad inkomst för år 2019. Hans taxerade inkomst räcker inte till att betala hyran allt efter att den förfaller. Lili Assefa Wolf har gett in ett anställningsintyg och lönespecifikation för David Gard som utvisar att han i november 2019 hade en lön på 44 000 kronor per månad. Av den utredning som hyresvärden har lagt fram framgår dock att det bolag som står som arbetsgivare varken har betalat in arbetsgivaravgifter eller skatt som motsvarar en lön som uppgår till det beloppet under år 2020. David Gard har vidare skulder hos Kronofogden på knappt 200 000 kronor. Hyresnämnden anser att det av utredningen som lagts fram inte står klart att David Gard kommer att kunna betala hyrorna allt eftersom de förfaller. Med hänsyn till vad som framkommit om David Gards ekonomiska förmåga anser hyresnämnden att hyresvärden inte skäligen ska behöva acceptera honom som ny hyresgäst. Eftersom en hyresgäst i princip ska ha förmåga att betala hyran utan hjälp saknar det betydelse om borgensåtagande eller annan säkerhet kan erbjudas. Lila Assefa Wolfs ansökan om överlåtelse ska därmed avslås.

Vid denna bedömning i överlåtelsefrågan har Lili Assefa Wolf inte något eget behov av provningslägenheten. Hyresvärden har som sakligt skäl för uppsägningen uppgett att lägenheten ska lämnas till bolagets interna bostadskö eller Stockholms Stads Bostadsförmedling. Hyresvärdens yrkande om att hyresavtalet inte ska förlängas ska därför bifallas.

Hyresnämnden finner skäligt att medge uppskov på så vis som framgår av beslutet.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se [bilaga](#).

(Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 8 januari 2021.)

Vanja Lycke