



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020105

BESLUT
2021-03-15
Stockholm

Mål nr
ÖH 8527-20

Sid 1 (5)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2020-06-29 i ärende nr 14913-18, se bilaga A

PARTER

Klagande

Mehrnoush Sadeghi Tabrizi, 19780828-6285
Grythundsgatan 2
115 47 Stockholm

Motpart

Wählin Fastigheter AB, 556223-3550
Box 1133
171 22 Solna

Ombud: Jur.känd. Johan Engström
Engströms Sakförarbyrå
Box 566
146 33 Tullinge

SAKEN

Överlåtelse av bostad till samboende

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avslår Wählin Fastigheter AB:s yrkande om att överklagandet ska avvisas.
2. Hovrätten avslår överklagandet.
3. Mehrnoush Sadeghi Tabrizi ska betala ersättning för Wählin Fastigheter AB:s rättegångskostnader i hovrätten med 12 500 kr, varav 10 000 kr avser ombudsarvode, jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för detta beslut till dess betalning sker.

Dok.Id 1652222

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

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Mehrnoush Sadeghi Tabrizi har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden.

Wählin Fastigheter AB (hyresvärden) har i första hand yrkat att Mehrnoush Sadeghi Tabrizis talan ska avvisas. Hyresvärden har i andra hand motsatt sig ändring av hyresnämndens beslut. Vidare har hyresvärden yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten.

Mehrnoush Sadeghi Tabrizi har motsatt sig att hennes talan avvisas. Vidare har Mehrnoush Sadeghi Tabrizi, som fått tillfälle att yttra sig över hyresvärdens yrkande om rättegångskostnader, anfört att det är svårt att bedöma skäligheten av det yrkade beloppet men att det i vart fall inte är skäligt med ett högre timarvode än enligt timkostnadsnormen i rättshjälpslagen.

PARTERNAS TALAN

Mehrnoush Sadeghi Tabrizi har vidhållit vad hon anförde i hyresnämnden och har i hovrätten anfört i huvudsak följande. Hyresnämnden har i sin bedömning utgått från att hon och hennes dotter Atosa Didari enbart varit folkbokförda i prövningslägenheten i två år och sex månader. Emellertid varade det faktiska sammanboendet i prövningslägenheten i nästan tre år. Hyresnämnden har inte beaktat att sammanboendet i prövningslägenheten hade fortsatt om det inte vore för hyresvärdens renovering av fastigheten. Flytten drog ut på tiden, vilket gjorde att hon och dottern flyttade från prövningslägenheten strax före renoveringens start i början av 2019. Sammanboendet fortsatte även efter flytten. Hon har till hovrätten gett in fakturor avseende kostnader för el, internet, mobiltelefoni, mat och gymkort som hon har betalat både för sig själv och för dottern. Fakturorna visar att hon och dottern har haft ett gemensamt hushåll. En del av perioden var dottern under 18 år och hon var därmed underhållsskyldig för henne. Därefter var hon underhållsskyldig under tiden som dottern studerade. Dottern erhåller för närvarande A-kassa. När dottern påbörjar sina studier kommer hon att

erhålla ersättning från CSN. Dottern kommer att ha möjlighet att betala hyran på egen hand. Hyresvärden kan skäligen nöja sig med dottern som hyresgäst.

Hyresvärden har vidhållit vad som anfördes i hyresnämnden och har i hovrätten anført i huvudsak följande. Mehrnoush Sadeghi Tabrizis talan ska avvisas eftersom hyresavtalet upphörde att gälla den 1 februari 2019. Bakgrunden till uppsägningen var att hyresvärden under april 2016 mottog en felanmälan av Filip Edlund som uppgav att han hyrde provningslägenheten i andra hand. Mehrnoush Sadeghi Tabrizi påstod att Filip Edlund var hennes pojkvän. Hyresvärdens uppfattning är att Filip Edlund, som var folkbokförd i provningslägenheten i ungefär två månader under 2018, bodde ensam i provningslägenheten en längre tid. Även två andra personer har varit folkbokförda i provningslägenheten under en period. Det kom till hyresvärdens kännedom att Mehrnoush Sadeghi Tabrizi sedan oktober 2015 hyrde en större lägenhet där hon bodde med sin dotter Atosa Didari. Fråga uppkom därför om Mehrnoush Sadeghi Tabrizi hade behov av provningslägenheten. Uppsägning av hyresavtalet skedde och Mehrnoush Sadeghi Tabrizi accepterade muntligen hyresavtalets upphörande i december 2018. Mehrnoush Sadeghi Tabrizi tillställdes sedan en skrivelse där hon ombads att bekräfta detta skriftligen, vilket hon inte gjorde. Mehrnoush Sadeghi Tabrizi avflyttade och återlämnade sina nycklar men gjorde inte anspråk på att återflytta efter ombyggnationen av fastigheten, vilken inleddes under det första kvartalet av 2019. Hyresvärden återkallade därför sin ansökan i förlängningsärendet. Det ligger nära till hands att förmoda att Mehrnoush Sadeghi Tabrizis ändrade inställning till uppsägningen berodde på dotterns bostadsbehov. Hyresvärden motsätter sig att hyresnämndens beslut ändras eftersom Mehrnoush Sadeghi Tabrizi och Atosa Didari inte har varit varaktigt sammanboende i provningslägenheten.

HOVRÄTTENS SKÄL

Utredningen

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Utredningen är i huvudsak densamma som i hyresnämnden. Mehrnoush Sadeghi Tabrizi och hyresvärden har i hovrätten åberopat viss ny skriftlig bevisning.

Frågan om avvisning

Hyresvärden har yrkat att Mehrnoush Sadeghi Tabrizis talan ska avvisas eftersom hyresavtalet har upphört. Hyresvärden har gjort gällande att Mehrnoush Sadeghi Tabrizi muntligen accepterat uppsägningen, vilket hon har bestritt.

I likhet med hyresnämnden konstaterar hovrätten att hyreslagen utgör en skyddslagstiftning som innehåller bestämmelser som är tvingande till hyresgästens förmån. Hovrätten instämmer i hyresnämndens bedömning att hyresvärden inte har visat att Mehrnoush Sadeghi Tabrizi accepterade uppsägningen. Hyresvärdens yrkande om avvisning ska därmed avslås.

Frågan om varaktigt sammanboende mellan närstående

Det följer av 12 kap. 34 § första stycket jordabalken att en hyresgäst, som inte avser att använda sin bostadslägenhet, får överlåta hyresrätten till en närstående som varaktigt sammanbor med henne, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen.

Det står klart att Atosa Didari är dotter till Mehrnoush Sadeghi Tabrizi. Atosa Didari är därmed närstående till Mehrnoush Sadeghi Tabrizi i den mening som avses i bestämmelsen. Hovrätten har att bedöma om Atosa Didari varaktigt sammanbott med Mehrnoush Sadeghi Tabrizi. Det är Mehrnoush Sadeghi Tabrizi som har bevisbördan för att det varit fråga om ett varaktigt sammanboende. Det beviskrav som ska tillämpas är att klaganden måste styrka sina påståenden (se bl.a. RH 2016:75).

Det finns inget formellt krav på viss tids sammanboende för att det ska anses varaktigt. Av rättspraxis följer att ett sammanboende under en tid om närmare tre år generellt anses varaktigt. Även en kortare tid kan uppfylla kravet på varaktighet när särskilda omständigheter föreligger, som exempelvis att sammanboendet upphört genom en plötslig eller oförutsedd händelse samt att de sammanboende hade för avsikt att bo tillsammans under lång tid (se RH 2016:75.)

Av utredningen framgår att Mehrnoush Sadeghi Tabrizi och Atosa Didari varit folkbokförda i provningslägenheten från den 2 februari 2016 till och med den 24 juli 2018, alltså under en period om ungefär två år och sex månader. Hovrätten instämmer i hyresnämndens bedömning att den tidsperioden inte är tillräckligt lång för att kravet på varaktighet ska anses uppfyllt.

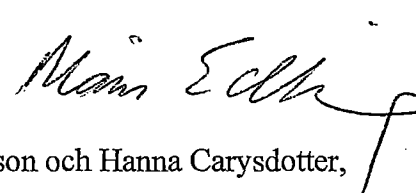
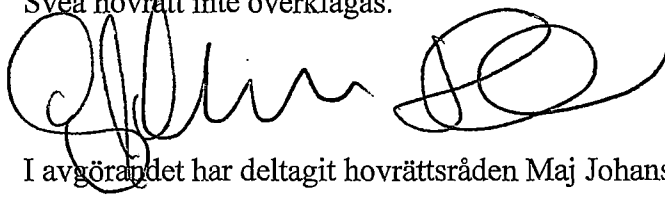
Frågan är därmed om Mehrnoush Sadeghi Tabrizi har styrkt sitt påstående om att det faktiska sammanboendet pågick till i början av 2019 och alltså i närmare tre års tid. Den omständigheten att Mehrnoush Sadeghi Tabrizi betalat för vissa löpande kostnader, såsom el, styrker inte påståendet om hur länge Mehrnoush Sadeghi Tabrizi och Atosa Didari bodde ihop. Vad Mehrnoush Sadeghi Tabrizi i övrigt anfört ger inte heller tillräckligt stöd för det.

Hovrätten finner därför under dessa förhållanden att Mehrnoush Sadeghi Tabrizi inte har visat att hon och Atosa Didari har varit varaktigt sammanboende i provningslägenheten. Det saknas därmed förutsättningar för överlåtelse av hyresrätten. Överklagandet ska därför avslås.

Frågan om rättegångskostnader

Vid denna utgång ska Mehrnoush Sadeghi Tabrizi ersätta hyresvärdens rättegångskostnader. Hyresvärden har begärt ersättning för sex timmars arbete. Hovrätten bedömer, med hänsyn till målets art och omfattning, att hyresvärden får anses vara skäligen tillgodosedd med ersättning för fyra timmars arbete. Den yrkade timkostnaden är skälig.

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



I avgörandet har deltagit hovrättsråden Maj Johansson och Hanna Carysdotter, referent, samt f.d. hovrättsrådet Måns Edling.



HYRESNÄMNDEN I
STOCKHOLM

PROTOKOLL
2020-06-15
BESLUT
2020-06-29

Aktbilaga 20

Ärende nr	Rotel 6
14913-18	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Vanja Lycke, ordförande
Harry Björnström och Aija Sadurskis, övriga ledamöter

Protokollförare

Gruppuristen Simon Kourieh

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Bellona 5, Södra Långgatan 19, Solna

Sökande

Mehrnoush Sadeghi Tabrizi, 19780828-6285
Grythundsgatan 2 Lgh 1202
115 47 Stockholm
Närvarande personligen

Motpart

Wählin Fastigheter AB, 556223-3550
Box 1133
171 22 Solna
Närvarande genom ombud

Ombud: Johan Engström
c/o Engströms Sakförarbyrå
Box 566
146 33 Tullinge

Saken

Överlåtelse av bostad till samboende

Ordföranden går igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas. Mehrnoush Sadeghi Tabrizi hyr sedan den 1 februari 2016 av Wählin Fastigheter AB (hyresvärden) en lägenhet med ett rum och kokvrå om cirka 29 kvm på Södra Långgatan 19 i Solna. Mehrnoush Sadeghi Tabrizi inkom med en ansökan om överlåtelse av hyresrätt till hyresnämnden.

Dok.Id 391128

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 67	Sicklastråket 1,	08-561 665 00	-	måndag – fredag
131 07 Nacka	Nacka	E-post: hyresnamndenistockholm@dom.se		08:00–16:00
		www.hyresnamnden.se Info om		
		personuppgiftsbehandling, se hemsidan		

Mehrnoush Sadeghi Tabrizi yrkar tillstånd till överlåtelse av hyresrätten på Södra Långgatan 19 till sin dotter Atosa Didari.

Johan Engström: Hyresvärden yrkar i första hand att Mehrnoush Sadeghi Tabrizis ansökan ska avvisas. I andra hand bestrider hyresvärden yrkande om överlåtelse av hyresrätten.

Mehrnoush Sadeghi Tabrizi anför följande. Hon och Atosa Didari har varaktigt sammanbott i lägenheten, vilket kan intygas av folkbokföringsuppgifterna. Det är mycket svårt för Atosa Didari att ordna bostad på egen hand med hänsyn till det svåra läget som råder i dagens bostadsmarknad. Atosa Didari har behov av lägenheten. I början av 2019 påbörjade hyresvärden med renovering av lägenheten. Inför renoveringen fick hon två alternativ från hyresvärden. Antingen skulle hyresvärden tillhandahålla en evakueringsbostad eller behövde hon ordna bostad på egen hand. Hon valde att ordna egen bostad som hon var folkbokförd på men hon bodde inte i den nya lägenheten överhuvudtaget. Nämda lägenhet har hon upplåtit i andra hand sedan 2015. Hon har bott i lägenheten på Södra Långgatan 19 tillsammans med Atosa Didari.

Johan Engström: Hyresvärdens inställning är att Mehrnoush Sadeghi Tabrizis ansökan ska avvisas eftersom parterna, genom en muntlig överenskommelse per telefon den 12 december 2018, kom överens att Mehrnoush Sadeghi Tabrizi accepterar uppsägningen och åtar sig att avflytta från lägenheten den 31 januari 2019. Lägenhetens nycklar återlämnades till hyresvärden. Hyresvärden skickade den 30 december 2018 över en skrivelse till Mehrnoush Sadeghi Tabrizi avseende innehållet i den muntliga överenskommelsen per telefon. Mehrnoush Sadeghi Tabrizi hörde inte av sig till hyresvärden gällande skrivelsen. Det framgår av hyresnämndens dagboksblad att Mehrnoush Sadeghi Tabrizi skulle återkalla sin ansökan om överlåtelse. Hyresvärden har återkallat sin ansökan avseende förlängning av hyresavtal. Därför menar hyresvärden att det inte föreligger ett hyresförhållande mellan Mehrnoush Sadeghi Tabrizi och hyresvärden i detta avseende. För det fall att hyresnämnden fastställer att det föreligger ett hyresförhållande mellan Mehrnoush Sadeghi Tabrizi och hyresvärden menar hyresvärden att det inte föreligger förutsättningar för

överlåtelse av hyresrätt. Det har inte förelegat ett varaktigt sammanboende mellan Mehrnoush Sadeghi Tabrizi och dottern Atosa Didari. Av det ingivna materialet framgår att andra personer än Mehrnoush Sadeghi Tabrizi har varit folkbokförda på Södra Långgatan 19 under olika tidsperioder. Hyresvärden menar att Atosa Didari bodde i lägenheten efter att de andra personerna flyttade från lägenheten. Mehrnoush Sadeghi Tabrizi har inte bott i lägenheten under tiden som de andra personerna var folkbokförda på Södra Långgatan 19. Mehrnoush Sadeghi Tabrizi har haft boende ordnat på annat håll. Därför har Mehrnoush Sadeghi Tabrizi inte varaktigt sammanbott med dottern Atosa Didari i lägenheten på Södra Långgatan 19.

Mehrnoush Sadeghi Tabrizi anför följande. Hon ifrågasätter hyresvärdens påstående om att hon accepterade uppsägningen per telefon. Vad som sades i telefonsamtalet med hyresvärden var att hon accepterade evakuering och avflyttning från lägenheten för att bereda hyresvärden möjlighet att utföra renovering av lägenheten. Återlämnande av lägenhetens nycklar skedde med anledning av renoveringen och inte av uppsägningen. Hon accepterade inte uppsägning av hyresavtalet överhuvudtaget. Skälet till varför hon inte hörde av sig till hyresvärden gällande skrivelsen var att hon väntade på hyresnämndens handläggning av sin ansökan om överlåtelse av hyresrätt. De personer som var folkbokförda på lägenhetens adress var bland annat hennes vänner från Iran som behövde hjälp med att ordna folkbokföringsuppgifter. Lägenheten som hon ordnade på egen hand utgjorde inte hennes permanentbostad. Hon betonar att hon har varaktigt sammanbott med sin dotter Atosa Didari på Södra Långgatan 19 i Solna.

Efter fråga från ordföranden konstaterar hyresnämnden att förutsättningarna för parterna att nå en förlikning inte föreligger.

Parterna slutför sin talan.

Sammanträdet, som pågick 15.00–15.25, förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet kommer att meddelas **måndag den 29 juni kl. 14.00** genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli.

Vid enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

BESLUT (att meddelas den 29 juni kl. 14.00)

1. Wåhlin Fastigheter AB:s yrkande om avvisning avslås.
2. Mehrnoush Sadeghi Tabrizis ansökan om överlåtelse av hyresrätten på Södra Långgatan 19 i Solna avslås.

Skäl

Yrkanden m.m.

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

Preliminärfråga

Hyresvärden har, inom ramen för prövningen, yrkat att hyresnämnden avvisar Mehrnoush Sadeghi Tabrizis ansökan. Hyresvärden har gjort gällande att Mehrnoush Sadeghi Tabrizi muntligen accepterade uppsägning av hyresavtalet. Mehrnoush Sadeghi Tabrizi har bestritt att hon accepterade uppsägningen. Frågan som hyresnämnden har att ta ställning till inledningsvis är huruvida hyresavtalet har upphört. Detta är en preliminärfråga som hyresnämnden kan pröva inom ramen för prövningen (jfr NJA 1980 s. 203 och RH 1997:75). Prövningen av preliminärfrågor ska vara summarisk (se t.ex. RBD 24:94).

Hyreslagen utgör en skyddslagstiftning som innehåller bestämmelser som är tvingande till hyresgästens förmån. Lagstiftaren har anvisat tillvägagångssättet för uppsägning av hyresavtal. Det torde ställas stränga krav på uppsägningen i och med att en uppsägning är en ensidig rättshandling som avsändaren ensam disponerar över (jfr NJA 1978 s. 64). Enbart den omständighet att Mehrnoush Sadeghi Tabrizi inte hörde av sig till hyresvärden när hon fick skrivelsen avseende den muntliga överenskommelsen innebär inte att hon accepterade uppsägningen. Hon har dels förklarat varför hon inte hörde av

sig till hyresvärden, dels förklarat att hon endast accepterade evakuering och avflyttning från lägenheten. Hyresvärden har enligt hyresnämnden inte visat att Mehrnoush Sadeghi Tabrizi accepterade uppsägningen. Hyresnämnden konstaterar därför att hyresavtalet inte har upphört, och utgår därför i det följande från att det föreligger ett hyresförhållande mellan Mehrnoush Sadeghi Tabrizi och hyresvärden. Hyresvärdens yrkande om att ansökan ska avvisas avslås.

Rättsliga utgångspunkter

Enligt 12 kap. 32 § jordabalken råder ett principiellt överlåtelseförbud av hyresrätt utan hyresvärdens samtycke om inte annat följer av 34–37 §§.

En hyresgäst som inte avser att använda sin bostadslägenhet 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 (12 kap. 34 § första stycket jordabalken. En förutsättning för överlåtelse enligt bestämmelsen är att de närstående har haft gemensamt hushåll och i allt väsentligt brukat lägenheten samfällt under en längre tid, ungefär tre år, för att kravet på varaktighet ska anses uppfyllt.

Hyresnämndens bedömning

Det är Mehrnoush Sadeghi Tabrizi som har bevisbördan för att förutsättningar för överlåtelse av hyresrätt föreligger. Mehrnoush Sadeghi Tabrizi har gjort gällande att hon har varaktigt sammanbott med sin dotter Atosa Didari med hänvisning till folkbokföringsuppgifter. Utgångspunkten är att en hyresgäst, tillsammans med en närstående, har haft gemensamt hushåll och brukat lägenheten gemensamt inom en period om tre år (jfr RBD 1983:23). Omständigheter såsom bland annat fördelning av hushållssysslor, måltider och fördelning av kostnader för boendet beaktas även i bedömningen om huruvida förutsättningar för överlåtelse av hyresrätt föreligger. Av utredningen framgår att Mehrnoush Sadeghi Tabrizi och Atosa Didari varit folkbokförda på provningslägenheten samtidigt från den 2 februari 2016 till och med den 24 juli 2018, dvs under en period om cirka två år och sex månader. Redan detta innebär att Mehrnoush Sadeghi Tabrizi och Atosa Didari inte kan anses ha varit

varaktigt sammanboende. Mehrnoush Sadeghi Tabrizi har inte åberopat någon bevisning utöver folkbokföringsuppgifterna. Enligt nämnden har hon inte lyckats styrka att hon tillsammans med dottern Atosa Didari har varaktigt sammanbott i lägenheten på Södra Långgatan 19 i Solna. Det saknas därmed förutsättningar för överlåtelse av hyresrätt. Mehrnoush Sadeghi Tabrizi ansökan ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga](#)

Överklagande, ställt till Svea hovrätt, ges in till hyresnämnden senast den 20 juli 2020.

Simon Kourieh

Protokollet justerat 2020-06-29/