



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020108

BESLUT
2022-05-10
Stockholm

Mål nr
ÖH 15088-21

Sid 1 (4)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2021-11-26 i ärende nr 11708-21, se bilaga A

PARTER

Klagande

Caroline Hedin Mannelkvist, 19850118-0403
Stopvägen 57
168 35 Bromma

Ombud: Jur.kand. Mats Rosenholm
Mats Rosenholm Juridisk rådgivning
Kristinehovsgatan 23
117 29 Stockholm

Motpart

Tardell Fastigheter, 411019-0172
Hägerstensbrinken 60
129 37 Hägersten

Ombud: Fastighetsjuristen Liselott Rosecrans
Fastighetsägarna Stockholm AB
Box 12871
112 98 Stockholm

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avslår yrkandet om återförvisning.
2. Hovrätten avslår överklagandet och uppskovsyrkandet. Caroline Hedin Mannelkvist är därmed skyldig att flytta genast.

Dok.Id 1811814

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

Caroline Hedin Mannelkvist har, som det får förstås, yrkat i första hand att hovrätten ska undanröja hyresnämndens beslut och återförvisa målet till hyresnämnden för fortsatt behandling och i andra hand att hovrätten ska avslå Tardell Fastigheters (hyresvärden) talan i hyresnämnden. För det fall hovrätten inte bifaller hennes yrkanden har hon begärt uppskov med att flytta till den 1 juli 2022.

Hyresvärden, som fått yttra sig över uppskovsyrkandet, har inte medgett något uppskov och anført att Caroline Hedin Mannelkvist har en hyresskuld om 17 652 kr avseende obetalda hyror för januari till mars 2022.

PARTS TALAN

Caroline Hedin Mannelkvist har anført bl.a. följande. Hon hade befogad anledning att tro att hon uppfyllde hyresvärdens krav i fråga om att betala hyran och hon trodde att hyresnämndens förhandling var ett misstag. Hyresvärden hade vid förhandlingen information om hennes förmåga att betala hyran och den utomrättsliga förhandling man haft. Hennes förmåga att betala hyran har inte blivit utredd i hyresnämnden och hyresvärden har haft den informationen.

Hon har på grund av olyckliga omständigheter varit sen med hyran flertalet gånger. Hon är utbildad specialistsjuksköterska och arbetade på Karolinska Universitets-sjukhuset när pandemin bröt ut år 2020. Hon behövde vara hemma i karantän vid flera tillfällen på grund av covidsymptom både hos sig själv och inom familjen. Efter en separation från sin sons pappa år 2018 var hennes ekonomi redan mycket ansträngd. I november 2020 kraschade hennes ekonomi helt efter uteblivna och försenade utbetalningar från både arbetsgivaren och Försäkringskassan. Hennes son är fem år och bor växelvis hos sina föräldrar. Fadern saknar egen bostad, och hyr för närvarande en lägenhet i andrahand. Det finns en stor risk för att sonen skulle bli helt bostadslös om hon blir av med sitt boende och det skulle med all sannolikhet få mycket negativa konsekvenser för honom. Såväl Barnkonventionen som artikel 8 i Europakonventionen

åberopas. Hon arbetar sedan den 31 augusti 2021 som konsult på Colligo Vårdkompetens AB. Uppdraget sträcker sig fram till årsskiftet 2022/2023. Hennes ekonomi och arbetssituation är numera mycket god och hon kan förväntas betala hyran i tid framöver.

HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Utredningen är i huvudsak densamma som i hyresnämnden. Viss ny skriftlig bevisning har åberopats.

Vad Caroline Hedin Mannelkvist anfört utgör inte skäl att återförvisa målet till hyresnämnden. Hennes yrkande i denna del ska därför avslås.

Hovrätten instämmer i hyresnämndens bedömning att Caroline Hedin Mannelkvist genom betalningsförsummelserna har åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst i så hög grad att hyresavtalet som utgångspunkt bör upphöra. Enligt hovrätten är de betalningsförsummelser som hon gjort sig skyldig till så allvarliga att det även med beaktande av hennes rätt till respekt för sitt hem samt barnets bästa finns tillräckligt starka skäl för att hyresavtalet ska upphöra. Hovrätten bedömer alltså att hyresavtalets upphörande står i rimlig proportion till det åsidosättande som Caroline Hedin Mannelkvist gjort sig skyldig till.

Även vid bedömningen av uppskovsfrågan ska barnets bästa beaktas. Hyresvärden har motsatt sig att uppskov ges med hänvisning till att det finns en hyresskuld för perioden januari till mars 2022. Caroline Hedin Mannelkvist har fått del av hyresvärdens yttrande och inte yttrat sig över hyresskulden. Då det får anses åligga Caroline Hedin Mannelkvist att visa att hyran för den aktuella perioden har betalats, och då någon sådan bevisning inte åberopats, har hovrätten vid sin bedömning att utgå från att det föreligger en omfattande hyresskuld. Mot denna bakgrund ska uppskovsyrkandet, också med beaktande av barnets bästa, avslås.

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



I avgörandet har deltagit hovrättsråden Kenneth Nordlander och Carin Häckter samt adjungerade ledamoten Kristian Eriksson, referent.



HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I STOCKHOLM
Hyresnämnden

PROTOKOLL
2021-11-12
BESLUT
2021-11-26

Ärende nr
11708-21

Rotel 8

Nämnden

Hyresrådet Johan Rosén, ordförande
Herje Larsson och Kjell Söderstam, övriga ledamöter (endast närvarande under sammanträdets inledning)

Protokollförare

Gruppjuristen Isamar Yacoub

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Skäppan 3, Stopvägen 57, Bromma

Sökande

Tardell Fastigheter
Hägerstensbrinken 60
129 37 Hägersten
Närvarande genom ombud och ställföreträdare

Ombud: Liselott Rosecrans
Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Box 12871
112 98 Stockholm

Biträdd av David Tardell

Motpart

CAROLINE Stella Hedin Mannelkvist, 19850118-0403
Stopvägen 57 Lgh 1001
168 35 Bromma
Ej närvarande

Saken

Förlängning av hyresavtal

Vid pårop inställer sig inte Caroline Mannelkvist. Inte heller efter förnyat pårop, något senare, inställer hon sig. Det antecknas att hon delgetts såväl kallelse till dagens sammanträde som handlingarna i ärendet. Av kallelsen framgår att ärendet kan komma

Dok.Id 439555

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

att avgöras även om hon uteblir. Det föreligger sålunda inget hinder för att hålla sammanträdet och avgöra ärendet.

Frågan om jäv väcks med anledning av att intresseledamoten Herje Larsson sitter i samma lokalpolitiska styrelse som företrädaren för hyresvärden.

Ordföranden bedömer att ärendet kan avgöras utan intresseledamöter varför sammanträdet fortsätter utan de två ledamöterna. Sökanden har ingen invändning emot detta.

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas. Caroline Mannelkvist hyr sedan den 1 maj 2020 en lägenhet om tre rum och kök, ca 63 kvm, på Stopvägen 57 i Bromma (lägenheten). Tardell Fastigheter (hyresvärden) har sagt upp hyresavtalet till upphörande den 31 december 2021.

Liselott Rosecrans: Yrkanden kvarstår enligt ansökan, dvs. att hyresavtalet inte ska förlängas efter den 31 december 2021 och att Caroline Hedin Mannelkvist ska åläggas att avflytta från lägenheten vid den tidpunkt då lägenheten ska lämnas i enlighet med 13 a § lagen om arrende- och hyresnämnder.

Liselott Rosecrans redogör för de grunder och omständigheter som Tardell Fastigheter åberopar i enlighet med det ingivna yttrandet med den justeringen att septemberhyran numer betalats sedan den 18 oktober 2021, dvs. 41 dagar försent. Upplysningsvis anges vidare att hyran för oktober betalades den 11 oktober 2021, 11 dagar försent. Slutligen är hyran för november betald i tid. Detta innebär att det föreligger tre långa förseningar av hyresinbetalningar på över en månad för hyrorna i december 2020, januari och mars 2021. Efter att anmodan om rättelse skickades den 1 maj 2021, tillkommer ytterligare fyra långa förseningar av hyresinbetalningar på över en månad. Hyresgästen har fått många chanser och anmaningar, utan att någon rättelse

vidtagits. Det är ett så pass allvarligt åsidosättande att hyresförhållandet mellan parterna inte bör förlängas.

Sammanträdet, som pågick 11.45-12.00, förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet kommer att meddelas **den 26 november kl. 14.00** genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli.

Efter enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

BESLUT (meddelas den 26 november 2021, kl. 14.00)

1. Hyresnämnden bifaller hyresvärdens begäran om att Caroline Mannelkvists hyresavtal beträffande den aktuella lägenheten ska upphöra. Det innebär att hyresavtalet upphör den 31 december 2021.
2. Carolina Mannelkvists åläggs, med stöd av 13 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder, att avflytta från den aktuella lägenheten senast när detta beslut får laga kraft.
3. För den tid som Caroline Mannelkvist har rätt att bo kvar i lägenheten ska villkoren i hyresavtalet gälla oförändrade i tillämpliga delar.

Skäl för beslutet

Hyresvärdens krav, vad denne anfört till stöd för dessa samt uppgift om vilken bevisning som lagts fram framgår av protokollet ovan och av i ärendet ingivna handlingar.

Caroline Mannelkvist har inte hörts av. Hyresnämnden har därför att utgå från att hon motsätter sig hyresvärdens krav.

Om en hyresvärd har sagt upp ett hyresavtal avseende en bostadslägenhet har hyresgästen ändå rätt till förlängning av avtalet, utom när hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas (12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken). Att i rätt tid betala hyran är en hyresgästs viktigaste förpliktelse gentemot sin hyresvärd.

I det här fallet framgår av den utredning som hyresvärden lagt fram att Caroline Mannelkvist vid flera tillfällen, trots att hon mottagit ett stort antal rättelseanmaningar och uppsägningar, har betalat hyran för sent och att det inte är fråga om obetydliga förseningar. Caroline Mannelkvist har inte medverkat i ärendet och har följaktligen inte heller lämnat några förklaringar till förseningarna som kan läggas till grund för en bedömning av hennes framtida vilja och förmåga att betala sin hyra i tid. Vid sådana förhållanden har Caroline Mannelkvist åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hennes hyresavtal skäligen inte bör förlängas. Den omständigheten att det numera inte föreligger någon hyresskuld kan i ljuset av vad som nyss sagts inte förändra den bedömningen. Hyresvärdens begäran om att Caroline Mannelkvists hyresavtal ska upphöra och att hon ska åläggas att avflytta från lägenheten ska därför bifallas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga 1](#)

Beslutet får överklagas till Svea hovrätt senast den 17 december 2021

Isamar Yacoub

Protokollet justerat 2021-11-24/



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>