



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020102

BESLUT
2021-11-01
Stockholm

Mål nr
ÖH 9173-21

Sid 1 (3)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2021-06-24 i ärende nr 253-20, se bilaga A

PARTER

Klagande

Svetlana Holmén, 19760804-0601
Karlavägen 85
114 59 Stockholm

Ombud: Jur.kand. Maria Gad Malmgren
Advokatbyrå Bo Malmgren AB
Karlavägen 71
114 49 Stockholm

Motpart

Vedbäraren 18 Handelsbolag; 916506-7480
c/o Axfast AB
Box 216
101 24 Stockholm

Ombud: Jur.kand. Sara Björkeholm
Fastighetsadvokaterna Stockholm AB
Olof Palmes gata 23
111 22 Stockholm

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten ändrar hyresnämndens beslut bara på så sätt att Svetlana Holmén ges uppskov med att flytta till den 31 december 2021. Svetlana Holmén är skyldig att flytta den 3 januari 2021.

Dok.Id 1736607

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

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Svetlana Holmén har yrkat att hovrätten ska avslå Vedbäraren 18 Handelsbolags (hyresvärden) talan i hyresnämnden eller i vart fall ge henne uppskov med att flytta till månadsskiftet närmast efter sex månader från hovrättens beslut.

Hyresvärden, som har fått yttra sig över uppskovsyrkandet, har inte medgett något uppskov.

PARTS TALAN

Svetlana Holmén har vidhållit vad hon anförde i hyresnämnden och har därutöver i huvudsak tillagt att hon reglerat den hyresskuld som fanns vid tidpunkten för hyresnämndens sammanträde.

HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet.

Hovrättens bedömning

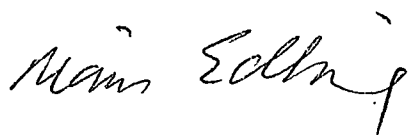
Hovrätten prövar först om hyresvärden skäligen kan nöja sig med Svetlana Holmén som hyresgäst. Hovrätten finner därvid, i likhet med hyresnämnden, att Svetlana Holmén måste ha känt till det vilseledande som förekommit i förhållande till hyresvärden. Hon får anses ha haft del i de omständigheter som föranledde att Mikael Holméns hyresavtal har upphört. Vid sådant förhållande ska hyresvärden inte behöva nöja sig med Svetlana Holmén som hyresgäst. Överklagandet ska alltså avslås redan av detta skäl.

Svetlana Holmén bör skäligen ges ett kortare uppskov med att flytta.

Vid denna utgång finner hovrätten inte skäl att i detta mål ta ställning till frågan om ett hyresavtal som tillkommit genom vilseledande och som enligt avtalsrättsliga regler är

ogiltigt, överhuvudtaget kan övertas enligt bestämmelserna i 12 kap. 47 § jordabalken eller till frågan om Svetlana Holmén kan anses ha sin bostad i prövningslägenheten. Liksom hyresnämnden finner hovrätten inte heller anledning att pröva det som hyresvärden i övrigt har anfört som skäl för att inte behöva nöja sig med Svetlana Holmén som hyresgäst.

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



I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Anne Kutteneuler, f.d. hovrättsrådet Mats Edling, referent, och tf. hovrättsassessorn Viktor Kamlin.



HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I STOCKHOLM
Hyresnämnden

PROTOKOLL
2021-06-03
BESLUT
2021-06-24
Meddelat i Nacka

Ärende nr
253-20

Rotel 10

Nämnden

Hyresrådet Emma Cardell (ordförande)
Zara Lahouar och Karl Roger Johansson (övriga ledamöter)

Protokollförare

Gruppjuristen Siri Lagergren

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Vedbäraren 18, Karlavägen 85, Stockholm

Sökande

Vedbäraren 18 HB, 916506-7480
c/o Axfast AB
Box 216
101 24 Stockholm
Närvarande genom ombud

Ombud: juristen Sara Björkeholm
c/o Fastighetsadvokaterna Stockholm AB
Olof Palmes gata 23
111 22 Stockholm

Motpart

Svetlana Holmén, 19760804-0601
Karlavägen 85 Lgh 1403
114 59 Stockholm
Närvarande personligen och genom ombud

Ombud: juristen Maria Gad Malmgren
c/o Advokatbyrå Bo Malmgren
Karlavägen 71
114 49 Stockholm

Saken

Förlängning av hyresavtal

Dok.Id 423385

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

Sara Björkeholm ger under sammanträdet in redovisningsrapport från säkerhetsföretaget Scutus Solution AB (aktbilaga 25) och sammanställning av hyresskuld (aktbilaga 26).

Maria Gad Malmgren ger under sammanträdet in kvittenser från Skatteverket (aktbilagor 27-28), anställningsavtal (aktbilaga 29), e-postkorrespondens mellan Svetlana Holmén och Campus Manilla (aktbilaga 30), yttrande (aktbilaga 31) och Svea hovrätts dom 2021-01-19 i mål T 12676-19 (aktbilaga32).

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas. Mikael Holmén hyrde sedan den 1 juni 2014 och tills vidare en lägenhet om sex rum och kök på cirka 222 kvm i den av Vedbäraren 18 Handelsbolag (hyresvärden) ägda fastigheten Vedbäraren 18 på Karlavägen 85 i Stockholm. Hyresvärden sade den 23 mars 2017 upp Mikael Holmén's hyresavtal avseende Karlavägen 85 (lägenheten) till upphörande den 30 juni 2017. Frågan om hyresavtalets förlängning kom att prövas i hyresnämnden och därefter i Svea hovrätt. Genom beslut den 27 september 2019 (ärende ÖH 2761-19) biföll hovrätten hyresvärdens upphörsyrkande. Hyresvärden hänsköt därefter frågan om Svetlana Holmén's rätt att överta hyresavtalet avseende lägenheten och få det förlängt för egen del till hyresnämnden. Hyran för lägenheten uppgår, såsom den justeras under sammanträdet, till 21 434 kr per månad.

Hyresvärden yrkar att hyresnämnden ska förklara att Svetlana Holmén inte har rätt att få överta hyresrätten till lägenheten och få hyresavtalet förlängt för egen del efter den 2 januari 2020. Hyresvärden yrkar vidare att Svetlana Holmén ska åläggas att avflytta från lägenheten med tillhörande lägenhetsförråd vid den tidpunkt då lägenheten ska lämnas.

Svetlana Holmén bestrider hyresvärdens talan i alla delar. Svetlana Holmén yrkar att hon ges rätt att överta hyresrätten till lägenheten efter sin make Mikael Holmén och få hyresavtalet förlängt för egen del med stöd av 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken. För det fall hyresnämnden skulle bifalla hyresvärdens yrkande, åberopas sex månaders

uppskov med avflyttningen från det månadsskifte som infaller närmast efter hyresnämndens beslut.

Sara Björkeholm: Hyresvärden kan vid bifall av sin talan inte medge något uppskov med avflyttningen. – Som grund för sin talan åberopar hyresvärden att Svea hovrätt funnit att Mikael Holméns hyresavtal tillkommit genom att han lämnat vilseledande uppgifter i samband med lägenhetsbytet och att hyresvärden aldrig hade ingått hyresavtalet om hyresvärden haft kännedom om de verkliga omständigheterna. Under sådana förhållanden är hyresavtalet ogiltigt med stöd av 3 kap. 30 och 33 §§ avtalslagen och därmed inte möjligt att överta eller förlänga. Vidare åberopas att bestämmelsen i 12 kap. 47 § jordabalken om övertagande av makes hyresavtal inte är tillämplig eftersom lägenheten inte utgör Svetlana Holméns permanentbostad. Slutligen åberopas att hyresvärden i vart fall inte skäligen kan nöja sig med Svetlana Holmén som hyresgäst varför det saknas förutsättningar att förlänga hyresavtalet med stöd av 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken. Hyresnämnden är fri att pröva hyresvärdens åberopade grunder för talan i valfri ordning.

Maria Gad Malmgren: Som grund för sitt bestridande av hyresvärdens talan åberopar Svetlana Holmén att förutsättningarna för henne att överta Mikael Holméns hyresrätt och få hyresavtalet förlängt för egen del är uppfyllda. Hon har sedan den 1 juni 2014 haft sin permanentbostad i lägenheten och har det fortfarande. Hyresvärden bör skäligen kunna nöja sig med henne som hyresgäst eftersom hon har såväl ekonomisk som personlig förmåga att fullgöra sina förpliktelser. Under den tid som familjen Holmén varit bosatta i lägenheten har hyresbetalningar och andra hyresrättsliga förpliktelser skötts utan anmärkning. Svetlana Holmén har inte haft del i eller kännedom om de sakomständigheter kring hyresavtalets tillkomst som föranlett att Mikael Holméns hyresavtal har upphört.

Parterna utvecklar sin talan enligt följande.

Sara Björkeholm: Hyresvärden anför följande när det gäller grunden om att hyresavtalet är ogiltigt. Vid tidpunkten för lägenhetsbytet ägde Mikael Holmén en villafastighet i Stäket i Järfälla tillsammans med Svetlana Holmén. Som skäl för lägenhetsbytet påstod Mikael Holmén att makarna hade varit bosatta på olika håll under en kortare tid men att de kommit i behov av en större hyreslägenhet då de avsåg att flytta ihop på nytt. Han påstod att Svetlana Holmén bott kvar i villafastigheten medan han själv ska ha bebott en lägenhet på Jungfrugatan 52. I samband med att Mikael och Svetlana Holmén flyttade in i lägenheten på Karlavägen 52 såldes villafastigheten för 9,6 miljoner kr. Under våren 2017 kom det till hyresvärdens kännedom att Mikael Holmén aldrig hade disponerat någon lägenhet på Jungfrugatan 52 utan att den adressen i själva verket hade använts systematiskt för att genomföra skenbyten. Med anledning av vad som framkommit sade hyresvärden upp hyresavtalet avseende lägenheten på Karlavägen 52 vilket prövades i hyresnämnden och sedermera Svea hovrätt. Hovrätten förklarade att Mikael Holmén's hyresavtal hade upphört enligt hyresvärdens yrkande då det styrkts att Mikael Holmén inte hade haft något verkligt hyresavtal för lägenheten på Jungfrugatan 52 och att han därmed lämnat vilseledande uppgifter i bytesansökan. Av hovrättens beslut framgick vidare att Mikael Holmén varit införstådd med den vikt hyresvärden tillmätte de i bytesansökan lämnade uppgifterna och att hyresvärdens avsikt och vilja att ingå hyresavtalet med Mikael Holmén förutsatte att de lämnade uppgifterna var sanna. Hyresvärdens inställning är att hovrätten i sitt beslut funnit att hyresavtalet tillkommit genom ett svikligt förledande från Mikael Holmén och att det därför måste betraktas som ogiltigt enligt 30 § avtalslagen. Eftersom Mikael Holmén's hyresavtal är ogiltigt, finns det inget hyresavtal att överlåta till Svetlana Holmén eller att förlänga för hennes egen del. Vidare menar hyresvärden att Svetlana Holmén haft såväl del i som kännedom om de oegentligheter som förekommit i samband med lägenhetsbytet eftersom hon under tiden för bytet bott tillsammans med Mikael Holmén i makarnas gemensamma villafastighet samt att hon under vittnesförhör i den tidigare förlängningstvisten mot Mikael Holmén bekräftat de oriktiga uppgifter som Mikael Holmén lämnat. Med anledning härav menar hyresvärden att det i vart fall skulle strida mot tro och heder enligt 33 § avtalslagen att låta Svetlana Holmén få överta eller för egen del förlänga

det hyresavtal som tillkommit genom att Mikael Holmén lämnat vilseledande uppgifter. Svetlana Holméns eventuella hyresavtal till lägenheten är därmed, liksom Mikael Holméns hyresavtal, ogiltigt enligt 3 kap. 33 § avtalslagen. Frågan om ogiltigheten avseende hyresavtalet kan behandlas som en preliminärfråga inom ramen för frågan om Svetlana Holméns eventuella övertaganderätt av hyresavtalet.

Hyresvärden anför följande när det gäller påståendet om att Svetlana Holmén inte är bosatt i prövningslägenheten. Svetlana och Mikael Holmén är tillsammans med sina två barn avflyttade till Spanien. Lägenheten på Karlavägen 85 utgör därmed inte Svetlana Holméns permanentbostad vilket innebär att bestämmelsen i 12 kap. 47 § jordabalken inte är tillämplig. Flera omständigheter stöder detta förhållande. Makarna Holmén har bolagsengagemang och bostad i Marbella i Spanien. Det har genom ett beslut av utbildningsförvaltningen i Stockholms stad (aktbilaga 21) framgått att barnens skolplikt i Sverige upphört med anledning av att de varaktigt vistas utomlands. Barnen har inte varit inskrivna i någon skola i Sverige sedan 2018. Mikael Holmén och barnen är i folkbokföringen registrerade som avflyttade från Sverige. I samband med att Mikael Holméns hyresavtal sades upp, genomförde makarna Holmén ett flertal folkbokföringsanmälningar under en kort period avseende Mikael Holmén. Det är uppenbart att dessa anmälningar inte återspeglade verkligheten. Vid den avflyttningsbesiktning som utfördes den 9 januari 2020 konstaterades att lägenheten var näst intill omöblerad och knappast kunde användas som permanentbostad. Även det säkerhetsföretag som i november 2020 utredde huruvida det förekom aktivitet i lägenheten, konstaterade i sin redovisningsrapport att ingen bedömdes vara boende i lägenheten. Kontrollerna utfördes inte i samband med något skollov. Avseende de omständigheter som åberopats till stöd för hyresvärdens andra grund för talan, hänvisar hyresvärden närmare till sitt yttrande daterat den 6 februari 2020 jämte bilagor (aktbilagor 10-21).

Hyresvärden anför följande till stöd för grunden att hyresvärden inte skäligen kan nöja sig med Svetlana Holmén som hyresgäst. Det finns flera skäl till detta. Svetlana Holmén har haft del i och kännedom om skenbyttet. Hon har även haft kännedom om

att Mikael Holmén aldrig disponerat någon lägenhet på Jungfrugatan 52. Det vore oskäligt mot hyresvärden att mot denna bakgrund tvingas ingå hyresavtal med henne. Vidare vore det, oavsett vad Svetlana Holmén känt till, oskäligt mot hyresvärden redan på den grunden att Svetlana och Mikael Holmén fortfarande är gifta och att det därmed finns en uppenbar risk för att Mikael Holmén skulle komma att bo kvar i lägenheten i strid med hovrättens beslut. Svetlana Holmén's inkomst är inte heller tillräcklig för att hyresvärden skäligen ska kunna nöja sig med henne som hyresgäst. Det bör även beaktas att hon har en oreglerad skuld till Kronofogdemyndigheten. Vidare hänvisar hyresvärden till en sammanställning av hyresskulden avseende lägenheten (aktbilaga 26). Hyrorna har i allt väsentligt betalats för sent. Gul markering i sammanställningen visar hyresbetalningar försenade med tre till sex dagar. Orange markering visar hyresbetalningar försenade med minst sju dagar, vilket även utgör gränsen för förverkande av hyresavtal. Hyran har vid flera tillfällen erlagts med fel belopp, vilket även utgör stöd för att Svetlana Holmén inte bor permanent i lägenheten eftersom hyreshöjningen har aviserats i trapphuset. Den nuvarande hyresskulden för lägenheten uppgår till cirka 5 942 kr.

Maria Gad Malmgren: Mikael och Svetlana Holmén innehade fram till januari 2014 en villafastighet i Stäket i Järfälla där de var bosatta tillsammans med sina två gemensamma barn, födda 2004 och 2005. Under hösten 2013 uppstod slitningar i makarnas relation vilket ledde till att Mikael Holmén i december samma år lämnade det gemensamma hemmet och flyttade till en hyreslägenhet på Jungfrugatan 52 i Stockholm. Lägenheten hade han erhållit genom en kontakt i sitt bolag. Avsikten var att Svetlana Holmén, efter avyttringen av den gemensamma villafastigheten, skulle förvärva en bostadsrättslägenhet åt sig och barnen i Kallhäll i Järfälla. I slutet av januari och början av februari 2014 bestämde Mikael och Svetlana Holmén sig för att göra ett sista försök att rädda sin relation och därmed familjens sammanhållning. De arbetade i samma företag varför de träffades i arbetet så gott som dagligen. Eftersom villafastigheten hade sålts i januari 2014 aktualiserades ett byte med den hyresrätt som Mikael Holmén innehade. På en bytessajt fick han kontakt med en person vid namn Magnus Hybbinette som innehade hyresrätten till en lägenhet om sex rum och kök på

Karlavägen 85. Mikael Holmén och Magnus Hybbinette genomförde, med respektive hyresvärdss samtycke, ett lägenhetsbyte per den 1 maj respektive den 1 juni 2014. Svetlana Holmén var inte delaktig i eller underrättad om de närmare omständigheterna kring lägenhetsbytet. Hon saknade även närmare kännedom om villkoren för Mikael Holménss hyresrätt till och nyttjande av lägenheten på Jungfrugatan 52. Hon och Mikael hade under den här tiden separata personliga ekonomier. Hon besökte Mikael endast en eller två gånger i lägenheten på Jungfrugatan 52. Hon förevisades lägenheten på Karlavägen 85 vid ett tillfälle före det att bytesansökan gavs in och flyttade dit i slutet av maj 2014 tillsammans med barnen. De tre närmast påföljande åren bodde familjen Holmén i lägenheten på Karlavägen 85 där de trivdes mycket bra. Uppsägningen av Mikael Holménss hyresavtal våren 2017 kom därför som en fullständig chock för dem, i synnerhet för Svetlana Holmén som inte varit delaktig i själva lägenhetsbytet. Mikael Holmén avflyttade från lägenheten vid årsskiftet 2019/20 i enlighet med Svea hovrätts beslut i förlängningstvisten mellan honom och hyresvärderna. Sedan dess har Mikael Holmén huvudsakligen vistats i Spanien. Svetlana Holmén har sedan dess pendlat mellan Sverige och Spanien även om hon tillbringat den övervägande delen av tiden i lägenheten i Stockholm där hon fortfarande har sin permanentbostad och där hon även varit folkbokförd sedan den 1 juni 2014. Svetlana Holmén har ingen bostad i Spanien och ingen avsikt att bo där. Svetlana och Mikael Holménss två barn har sedan några år studerat vid Engelska skolan i Málaga. Svetlana Holmén har enligt ingiven e-postkorrespondens (se aktbilaga 30) sedan början av januari 2020 varit i kontakt med den biträdande rektorn för Campus Manilla där barnen tidigare varit inskrivna som elever och försökt att få plats för barnen där. Skolan har dessvärre förklarat att det inte funnits platser hösten 2020. På grund av barnens fortsatta skolgång i Spanien har Svetlana Holmén tvingats pendla mellan Spanien och Sverige. Nedstängningarna i Spanien på grund av coronapandemin under år 2020 och delvis år 2021 har ytterligare försvårat för henne att vistas i Sverige.

När det gäller Svetlana Holménss ekonomiska förmåga att fullgöra hyresavtalets förpliktelser anføres följande. Av ingivna utdrag från Skatteverket (se aktbilagor 27-28) framgår att Svetlana Holmén har för inkomståret 2018 haft en årsinkomst om cirka

1,2 miljoner kr. För inkomståret 2019 uppgick hennes beskattningsbara inkomst till närmare 600 000 kr. Motsvarande inkomst för beskattningsåret 2020 uppgår till 750 000 kr. Från och med den 1 mars 2021 har Svetlana Holmén en fast tillsvidareanställning (se aktbilaga 29) vid NJ Capital AB som ekonomiansvarig. Hennes månadslön uppgår till 39 000 kr, vilket motsvarar 468 000 kr per år. Mot bakgrund av de nu lämnade uppgifterna om Svetlana Holmén's ekonomi gör hon gällande att hon har ekonomiska möjligheter att fullgöra hyresavtalets förpliktelser.

Hyresvärden har gjort gällande att Svetlana Holmén inte skulle kunna överta Mikael Holmén's hyresavtal eftersom det tillkommit genom svikligt förledande och därmed skulle vara ogiltigt enligt 3 kap. 30 och 33 §§ avtalslagen. Det skulle således inte finnas något hyresavtal att begära överlåtelse av. Mot det resonemanget åberopar Svetlana Holmén Svea hovrätts dom den 19 januari 2021 i mål T 12676-19, där fråga var om en liknande situation som den nu föreliggande. Hovrätten fann att rätten för en make eller sambo att överta hyresrätten gäller oavsett om hyresavtalet ifråga skulle kunna vara ogiltigt enligt avtalsrättsliga regler.

Svetlana Holmén accepterar hovrättens bedömning i förlängningstvisten mellan hennes make och hyresvärden. Däremot motsätter hon sig hyresvärdens tolkning av hovrättens beslut. Att hovrätten funnit att Mikael Holmén kan anses ha deltagit i ett skenbyte kan inte tas som intäkt för Svetlana Holmén ska ha gjort detsamma. Hovrätten har inte uttalat sig om huruvida Svetlana Holmén deltagit i eller haft kännedom om lägenhetsbytet.

Vad gäller vittnesförhöret i förlängningstvisten mellan Mikael Holmén och hyresvärden framhåller Svetlana Holmén att de uppgifter hon i de sammanhangen lämnat har återspeglat den uppfattning och kännedom hon haft om förhållandena ur hennes perspektiv.

När det gäller vad hyresvärden fört fram avseende hyresbetalningarna, framhåller Svetlana Holmén dels att hyresvärden försvårat för henne att betala hyran i tid och till

rätt belopp då hon inte alltid tillställts hyresavier. Vidare har hon befunnit sig i en separationssituation och fokuserat på sitt arbete och på att barnen inte ska fara illa.

Angående avflyttningsbesiktningen den 9 januari 2020 stämmer det att lägenheten vid tidpunkten inte var fullt möblerad. Men Svetlana Holmén hade tillsett att hon hade allt som behövdes i lägenheten. Kök, sovrum och barnens rum var möblerade. Hon hade särskilt sett till att just barnens rum skulle vara möblerade eftersom hon hoppades kunna få hem dem från Spanien för att fortsätta skolan på Campus Manilla i Stockholm.

Förhör under sanningsförsäkran äger rum med Svetlana Holmén. Hon avlägger sanningsförsäkran samt erinras om sin sanningsplikt och om dess vikt. Förhöret är påkallat av Svetlana Holmén och tas upp med ljud och video.

Parterna bereds tillfälle att slutföra sin talan.

Sammanträdet, som pågått kl. 13.00–14.30, förklaras avslutat med besked att beslut meddelas torsdagen den 17 juni 2021 kl. 14.00 genom att hållas tillgängligt på myndighetens kansli. Båda parter ombud vill ha beslutet på e-post.

Vid enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

BESLUT (att meddelas – efter vad som senare har bestämts – den 24 juni 2021 kl. 14.00)

1. Hyresnämnden bifaller hyresvärdens yrkande beträffande Svetlana Holmén och förklarar att hon inte har rätt att ta över hyresrätten till lägenheten på Karlavägen 85 i Stockholm och få avtalet förlängt för egen del efter den 2 januari 2020.
2. Svetlana Holmén medges uppskov med avflyttningen till den 30 september 2021.

3. Svetlana Holmén åläggs med stöd av 13 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder att avflytta från lägenheten med tillhörande förråd på Karlavägen 85 i Stockholm senast den 1 oktober 2021 kl. 12.00 vid risk att hon annars blir avhyst på egen bekostnad.

4. Hyresvillkoren – utom villkoren om hyres- och uppsägningstider – ska tillämpas så länge Svetlana Holmén har rätt att bo kvar i lägenheten.

Skäl för beslutet

Yrkanden m.m.

Parternas yrkanden och inställningar, vad de har anfört till stöd för sina respektive ståndpunkter och vilken bevisning som de åberopar framgår av protokollet ovan och av i ärendet ingivna handlingar.

Bakgrund till tvisten

Mikael Holmén hyrde sedan den 1 juni 2014 och tills vidare en lägenhet om sex rum och kök på cirka 222 kvadratmeter i den av Vedbäraren 18 Handelsbolag (hyresvärden) ägda fastigheten Vedbäraren 18 på Karlavägen 85 i Stockholm. Mikael Holmén hade erhållit hyresavtalet genom att byta en lägenhet om cirka 85 kvadratmeter på Jungfrugatan 52 i Stockholm. Hyresvärden sade den 23 mars 2017 upp Mikael Holméns hyresavtal avseende Karlavägen 85 (lägenheten) till upphörande den 30 juni 2017. Frågan om hyresavtalets förlängning kom att prövas i hyresnämnden och därefter i Svea hovrätt. Genom beslut den 27 september 2019 (ärende ÖH 2761-19) biföll hovrätten hyresvärdens upphörsyrkande. Hovrätten ansåg det styrkt att Mikael Holmén inte hade haft något verkligt hyresavtal för lägenheten på Jungfrugatan 52 och att han därmed lämnat vilseledande uppgifter i bytesansökan. Vidare medgav hovrätten Mikael Holmén uppskov med avflyttningen till den 31 december 2019 samt meddelade att han var skyldig att flytta från lägenheten den 2 januari 2020.

Den 11 november 2019 begärde Svetlana Holmén, i egenskap av make till Mikael Holmén, att få överta hyresavtalet till lägenheten och att få hyresavtalet förlängt för egen del efter den 2 januari 2020. Hyresvärden skickade den 11 december 2019 en anmodan till Svetlana Holmén att avflytta från lägenheten senast den 2 januari 2020. Hyresvärden hänsköt med anledning härav tvisten till hyresnämnden den 9 januari 2020.

Den nu aktuella tvisten

Tvisten i det nu aktuella ärendet gäller om Svetlana Holmén har rätt att enligt 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken överta hyresavtalet till lägenheten och att få hyresavtalet förlängt för egen del. Hyresvärden har yrkat att hyresnämnden ska fastställa att en sådan rätt inte föreligger och att ett avflyttningsåläggande ska meddelas, medan Svetlana Holmén å sin sida bestritt yrkandet och yrkat att hyresnämnden fastställer att hon ges rätt att överta hyresavtalet för egen del.

Hyresvärden har åberopat flera grunder till stöd för sitt yrkande. Hyresvärden har dels gjort gällande att förutsättningar för en övertaganderätt enligt 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken saknas både på grund av att Svetlana Holmén inte är bosatt i prövningslägenheten och att hyresavtalet är ogiltigt, dels att hyresvärden inte skäligen kan nöja sig med henne som hyresgäst.

Svetlana Holmén har gjort gällande att förutsättningarna för att hon ska ges övertaganderätt är uppfyllda, att hon alltså är bosatt i prövningslägenheten och att hyresvärden skäligen bör kunna nöja sig med henne som hyresgäst. Hon har inte haft del i eller haft kännedom om de sakomständigheter som har lett fram till att Mikael Holméns hyresavtal har upphört.

Hyresnämnden gör följande bedömning.

Hur förhåller sig övertagandebestämmelsen i 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken till ogiltighetsbestämmelserna i avtalslagen?

Hyresnämnden tar först ställning till den av hyresvärden åberopade grunden att övertaganderätt saknas för Svetlana Holmén på grund av att hyresavtalet är ogiltigt. Av betydelse för denna frågeställning är att avgöra hur övertagandebestämmelsen i 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken förhåller sig till ogiltighetsbestämmelserna enligt avtalslagen.

Av 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken följer bl.a. att om en hyresgäst, som är gift eller samboende och vars make eller sambo inte har del i hyresrätten, säger upp hyresavtalet eller vidtar någon annan åtgärd för att få det att upphöra eller om han eller hon i annat fall inte har rätt till förlängning av avtalet, har maken eller sambon, om han eller hon har sin bostad i lägenheten, rätt att överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del, under förutsättning att hyresvärden skäligen kan nöja sig med honom eller henne som hyresgäst. Detta gäller också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet på grund av förverkande.

Hyresvärden har i detta ärende åberopat att hyresavtalet mellan Mikael Holmén och hyresvärden är ogiltigt eftersom det har tillkommit genom svek och att det skulle strida mot tro och heder att åberopa hyresavtalet. Dessa ogiltighetsgrunder regleras i 3 kap. 30 och 33 §§ avtalslagen.

Av betydelse blir då om bestämmelsen i 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken, på grund av dess karaktär av skyddslagstiftning, ändå är tillämplig om ett hyresavtal skulle vara ogiltigt p.g.a. att det t.ex. har tillkommit genom svek.

Inledningsvis kan noteras att det i 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken anges begrepp såsom "överta hyresrätten", "säger upp hyresavtalet", "vidtar annan åtgärd för att få det att upphöra", "få hyresavtalet förlängt" och "har sagt upp hyresavtalet". Bestämmelsens ordalydelse talar enligt hyresnämndens bedömning för att övertaganderätten inte kan göras gällande om hyresavtalet är ogiltigt.

I samma riktning talar det förhållandet att avtalslagens bestämmelser är tvingande. Ogiltighetsreglerna är tillämpliga även på hyresavtal. Konsekvensen av ogiltighet är att det inte längre finns något rättsförhållande mellan parterna och att avtalet därför inte kan åberopas enligt sitt innehåll. Av allmänna rättsprinciper följer att en utomstående part inte kan åberopa ett avtal när en ogiltighetsgrund finns. Vidare följer även av allmänna bestämmelser att efter ett partsbyte i ett avtal kan inte en ny avtalspart få bättre rätt än vad som gällde mellan de tidigare parterna i avtalet (se NJA II 1915 s. 235 och 27 § skuldebrevslagen [1936:81]).

För det fall övertagandebestämmelsen i 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken skulle gälla framför avtalslagen, finns det goda skäl för att det i så fall borde ha förtydligats i lagtexten eller i förarbetena. Så har inte skett. Däremot anges i lagtexten att bestämmelsen är tillämplig även vid förverkande. Det förhållandet att övertagandebestämmelsen utgör en avvikelse från allmänna rättsgrundsatser, kan utgöra skäl för att tolka bestämmelsens räckvidd restriktivt och att bestämmelsens ordalydelse ska följas strikt.

Sammantaget talar alltså bestämmelsens ordalydelse och allmänna rättsprinciper mot att ett avtal som är ogiltigt kan övertas.

Mot denna tolkning står det förhållandet att bestämmelsen i 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken i sig utgör en avvikelse från allmänna rättsgrundsatser eftersom den i praktiken innebär att en tredje man faktiskt ges bättre rätt att kräva anspråk på ett avtal som denne inte är part i. Bakgrunden till bestämmelsen är att ge make eller sambo ett särskilt skydd i sitt boende. Även om den nu aktuella situationen inte berörs i

förarbetena har man behandlat frågan om övertaganderätten om hyresavtalet är förverkat. Att en övertaganderätt föreligger för make eller sambo som inte formellt är medhyresgäst även om hyresavtalet är förverkat, motiverades i förarbetena med att en hyresgästs make kan få reda på en uppsägning så sent att möjligheterna att återvinna lägenheten gått förlorad och att ett fullt betryggande skydd mot risken att maken tvingas lämna lägenheten kan åstadkommas endast om maken bereds tillfälle att överta lägenheten trots att hyresrätten är förverkad (prop. 1967:141 s. 151). Vidare anfördes att makes rätt till förlängning inte är en fråga om förlängning av ett hyresförhållande i egentlig mening utan snarare "ett tvångsvis genomfört överförande av hyresrätten på annan person" (a. prop. s. 150). Detta skyddsändamål torde vara lika starkt oavsett om hyresavtalet är förverkat eller om det är ogiltigt. Vid prövningen enligt övertagandebestämmelsen kan vid skälighetsbedömningen beaktas om maken som har övertagit hyresrätten har bidragit till de omständigheter som lett till ett förverkande (se beslut från Svea hovrätt i mål nr ÖH 9285-15). Inom ramen för den skälighetsbedömning som hyresnämnden har att göra kan också beaktas om den övertagande maken har bidragit till de omständigheter som gör avtalet ogiltigt.

Enligt hyresnämndens bedömning måste bestämmelsen i 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken också läsas i sitt sammanhang, där det finns en koppling till prövningen av om hyresavtalet med den ursprungliga hyresgästen ska förlängas enligt 12 kap. 46 § jordabalken. Vid den prövningen fattas beslut om hyresavtalet ska upphöra eller ej. Vid hyresnämnden framställer en hyresvärd inom ramen för samma ärende ofta yrkande dels om upphörande av hyresavtalet gentemot hyresgästen, dels om fastställande av att make eller sambo inte ska ha rätt att överta det hyresavtal som har upphört. Skulle hyresnämnden komma fram till att hyresavtalet gentemot hyresgästen har upphört, torde det följa av systematiken i regleringen att hyresnämnden i samma tvist inte därefter även ska pröva om det över huvud taget har funnits ett giltigt hyresavtal. Systematiken i 12 kap. jordabalken talar alltså för att hyresnämnden, inom ramen för sin prövning av övertaganderätten, inte ska göra någon bedömning av om hyresavtalet över huvud taget är giltigt.

Frågan om det är möjligt att i allmän domstol föra en fastställsetalan om att rätt till övertagande saknas med hänvisning till att ett hyresavtal är ogiltigt faller utanför hyresnämndens prövning i detta ärende. I detta sammanhang kan noteras att Svea hovrätt i dom den 19 januari 2021 i mål 12676-19, som avsåg en i allmän domstol förd fastställsetalan om ogiltighet och som berörde bl.a. denna frågeställning, gjorde bedömningen att övertaganderätten i den nu aktuella bestämmelsen inte förutsätter att hyresavtalet är giltigt. Denna dom har emellertid överklagats och Högsta domstolen har meddelat prövningstillstånd i målet, men inte avgjort målet slutligt. Med hänvisning till detta ärende har Svea hovrätt i beslut den 31 mars 2021 i mål nr 6656-20 gjort bedömningen att övertagandebestämmelsen inte förutsätter att det hyresavtal som ska övertas är giltigt enligt avtalsrättsliga regler. Enligt hovrättens mening ska bestämmelsen tolkas så att rätten för en make eller sambo att överta hyresavtalet gäller oavsett om hyresavtalet i fråga skulle kunna vara ogiltigt enligt avtalsrättsliga regler.

Även om rättsläget alltså inte har klargjorts i förarbetena och det finns argument som talar i olika riktningar finner hyresnämnden sammantaget, med beaktande av systematiken mellan 12 kap. 46 § och 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken, redovisad praxis och det skyddsändamål som ligger bakom lagstiftningen, att hyresnämndens prövning enligt övertagandebestämmelsen i detta skede inte omfattar en bedömning av om hyresavtalet är giltigt eller e, utan att övertaganderätten gäller oavsett om hyresavtalet skulle kunna vara ogiltigt utifrån avtalslagens bestämmelser.

Har Svetlana Holmén sin bostad i lägenheten?

Hyresnämnden tar härfter ställning till om hyresvärden har visat att Svetlana Holmén inte längre har sin bostad i lägenheten och därmed saknar rätt att överta hyresrätten. Utgångspunkten är att folkbokföringen korrekt återspeglar en persons bosättning om inte särskilda omständigheter talar däremot (se rättsfallet RH 2003:60). Svetlana Holmén är sedan den 1 juni 2014 folkbokförd på lägenhetens adress. I ärendet har framkommit att Mikael Holmén och deras gemensamma barn är bosatta i Málaga och att barnen går i skola där sedan 2018. Svetlana Holmén har förklarat att hon försökt att

få byta tillbaka till deras tidigare skola i Sverige men att det för närvarande inte varit möjligt och att hon p.g.a. den uppkomna situationen pendlar mellan Málaga och Stockholm. Sammantaget finner hyresnämnden inte att hyresvärdens bevisning är sådan att det finns skäl att frånga folkbokföringspresumtionen. Svetlana Holmén kan därför inte sakna rätt att överta hyresrätten på den grunden att hon inte skulle anses vara bosatt i lägenheten.

Kan hyresvärden skäligen nöja sig med Svetlana Holmén som hyresgäst?

Vid bedömningen av om Svetlana Holmén ska ha rätt att överta hyresrätten måste beaktas att Mikael Holmén, även om han nu avflyttat från lägenheten, kan komma att kvarstanna i lägenheten om hon skulle få överta den. Som anges i Svea hovrätts beslut den 31 mars 2021 i mål ÖH 6656-20 kan en sådan omständighet få stor betydelse för en makes övertaganderätt om hyresgästens avtal har sagts upp på grund av t.ex. störningar. Några sådana åsidosättanden har hyresvärden emellertid inte gjort gällande i detta ärende, varför någon avgörande betydelse inte kan läggas till den omständigheten.

I bedömningen ska hänsyn tas till om Svetlana Holmén har medverkat i eller känt till det vilseledande som förekommit i förhållande till hyresvärden (se Svea hovrätts beslut den 31 mars 2021 i mål ÖH 6656-20 och BD 138/1980). Vid den bedömningen får Svea hovrätts beslut den 27 september 2019 i mål nr ÖH 2761-19 anses ha bevisverkan. I ärendet hördes Mikael Holmén under sanningsförsäkran och intygade att han bott på Jungfrugatan 52 och hur han kom att hyra lägenheten. I den tvisten hördes även Svetlana Holmén under ed och bekräftade att hon vid ett par tillfällen varit på besök i lägenheten på Jungfrugatan 52. Såsom redovisats i hovrättens beslut skulle Mikael Holmén enligt sina egna uppgifter om händelseförloppet inom två månader från att han flyttade ut från villan p.g.a. slitningar i äktenskapet och endast en månad efter att han folkbokförde sig i lägenheten på Jungfrugatan 52, ha ändrat sig och velat rädda äktenskapet och dessutom lyckats hitta provningslägenheten om sex rum och kök samt kommit överens med bytesparten om ett byte. Hovrätten har angett att

händelseförloppet framstår som osannolikt och noterat att Mikael och Svetlana Holmén disponerat den gemensamma villan fram till den 22 maj 2014 och att de fick tillträde till provningslägenheten i mitten av maj. Varken Mikael Holmén eller Svetlana Holmén kunde lämna uppgifter om möblemanget i lägenheten. Hovrätten fann att det fick anses visat att Mikael Holmén inte hade haft något verkligt hyresavtal för lägenheten på Jungfrugatan 52 i Stockholm. Med hänvisning till att Mikael och Svetlana Holmén alltjämt är gifta, omständigheterna och tidsaspekten kring när lägenhetsbytet skedde, finner hyresnämnden att Svetlana Holmén i vart fall måste ha känt till att Mikael Holmén aldrig disponerat någon lägenhet på Jungfrugatan 52. Svetlana Holmén måste alltså enligt hyresnämndens bedömning ha känt till det vilseledande som har förekommit i förhållande till hyresvärden. Hyresvärden får därmed anses ha fog för att inte skäligen kunna nöja sig med Svetlana Holmén som hyresgäst. Under sådana förhållanden ska hyresvärdens yrkande om att hon ska förklaras sakna rätt att ta över hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del bifallas. Vidare ska hyresvärdens yrkande om avflyttningsåläggande bifallas.

Vid denna bedömning saknas skäl att ta ställning till vad hyresvärden i övrigt har anfört till stöd för sitt påstående om att hyresvärden inte skäligen kan nöja sig med Svetlana Holmén som hyresgäst.

Uppskov

Hyresnämnden finner att skäligt uppskov bör meddelas i enlighet med vad som framgår av beslutet.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga.

Överklagande, ställt till Svea hovrätt, inges till hyresnämnden senast den 15 juli 2021.



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>