BLENDOW LEXNOVA

LEXNOVA NYHETER

Fru nekas överta Östermalmsvåning efter makes skenbyte

Publicerad
24 NOV 2021

Hovrätten och hyresnämnden anser båda att frun till en man, som genom ett skenbyte erhöll en sexrummare på Östermalm, saknar rätt att överta lägenheten efter att mannens hyresavtal upphört. Enligt hovrätten kan hyresvärden inte skäligen nöja sig med frun som hyresgäst eftersom hon måste ha känt till makens vilseledande.

En man hyrde sedan år 2014 en sexrumslägenhet på 222 kvadratmeter belägen på Östermalm i Stockholm. Lägenheten erhöll han genom byte mot en annan lägenhet i Stockholm. Hyresvärden sade år 2017 upp lägenheten med motivering att det rört sig om ett skenbyte. Svea hovrätt fann det styrkt att mannen lämnat vilseledande uppgifter i bytesansökan och biföll hyresvärdens upphörsyrkande.

Två månader efter hovrättens beslut begärde mannens fru att få överta hyresavtalet till lägenheten och att få avtalet förlängt för egen del enligt 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken. Hyresvärden anmodade frun att flytta från lägenheten och hänsköt tvisten till Hyres- och arrendenämnden i Stockholm.

I hyresnämnden gjorde hyresvärden bland annat gällande att övertaganderätt saknas eftersom hyresavtalet är ogiltigt enligt avtalslagen. Vidare menade värden att man inte skäligen kan nöja sig med frun som hyresgäst på grund av att hon medverkat eller känt till makens vilseledande vid skenbytet.

Hyresnämnden undersökte först hur övertagandebestämmelsen i 12 kap. 47 § jordabalken förhåller sig till bestämmelserna om ogiltighet i avtalslagen. Övertagandebestämmelsens ordalydelse ger, menade nämnden, intrycket av att övertaganderätten inte kan göras gällande när hyresavtalet är ogiltigt. I samma riktning talar den omständigheten att avtalslagens bestämmelser är tvingande och att följden av ogiltighet är att det inte existerar något rättsförhållande vars innehåll kan åberopas.

I motsatt riktning talar bland annat det förhållandet att övertagandebestämmelsen i sig utgör ett avsteg från allmänna rättsgrundsatser. Även systematiken i 12 kap. jordabalken bedömdes tala emot det. Sammanfattningsvis ansåg nämnden att rättsläget är oklart men kom fram till

övertagandebestämmelsen gäller oavsett om hyresavtalet är giltigt eller inte.

Hyresvärden ansågs dock ha haft fog för att inte skäligen kunna nöja sig med frun eftersom hon måste ha varit införstådd med skenbytet och de vilseledande uppgifterna. Enligt nämnden framgår det av Svea hovrätts beslut att frun måste ha känt till att maken aldrig hade något verkligt hyresavtal för den andra lägenheten. Hyresvärdens yrkanden bifölls därmed.

Svea hovrätt prövar inledningsvis om hyresvärden skäligen kan nöja sig med frun som hyresgäst. Domstolen anser i likhet med hyresnämnden att hon måste ha känt till makens vilseledande och haft del i skenbytet. Mot bakgrund av detta bedömer rätten att hyresvärden inte ska behöva nöja sig med henne som hyresgäst.

Domstolen tar därför inte ställning till övertagandebestämmelsens förhållande till ogiltighetsreglerna i avtalslagen eller hyresvärdens övriga grunder.

Överklagandet ska därför avslås och frun medges några månaders uppskov med flytten.

Lagrum: 12 kap. 47 § jordabalken

Karl Engstrand

Instans: Hovrätterna

Rättsområden: Bostadshyra - överlåtelse och andrahandsuthyrning, Bostadshyra - förlängning

LEXNOVA NYHETER

Juridisk nyhetsbevakning och rättsdatabas

Blendow Lexnova är Sveriges mest omfattande juridiska nyhetstjänst. Vår bevakning innefattar rättsfall, lagstiftning och förarbeten inom samtliga rättsområden. Genom skräddarsydda bevakningsprofiler säkerställer du kontinuerlig uppdatering av rätt information och slipper nyhetsflöden som inte berör dig.

Läs mer på lexnova.se/nyheter