



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 02  
Rotel 020113

**BESLUT**  
2022-05-24  
Stockholm

Mål nr  
ÖH 9174-21

Sid 1 (2)

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2021-06-29 i ärende nr 1589-20, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

HSB Bostadsrättsförening Tanto i Stockholm, 716416-7483  
Flintbacken 10  
118 42 Stockholm

Ombud: Chefsjuristen Saša Srndovic  
HSB Stockholm Ek. för.  
112 84 Stockholm

### Motpart

Stiftelsen Stockholms Studentbostäder, 802003-2887  
Box 19608  
104 32 Stockholm

Uppgivna ombud: Advokaterna Niklas Lidquist och Emma Barkinge  
Advokatfirman Steinmann AB  
Box 5220  
102 45 Stockholm

## SAKEN

Förlängning av hyresavtal

---

## HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet.

---

Dok.Id 1823410

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

### YRKANDE I HOVRÄTTEN

HSB Bostadsrättsförening Tanto i Stockholm har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden.

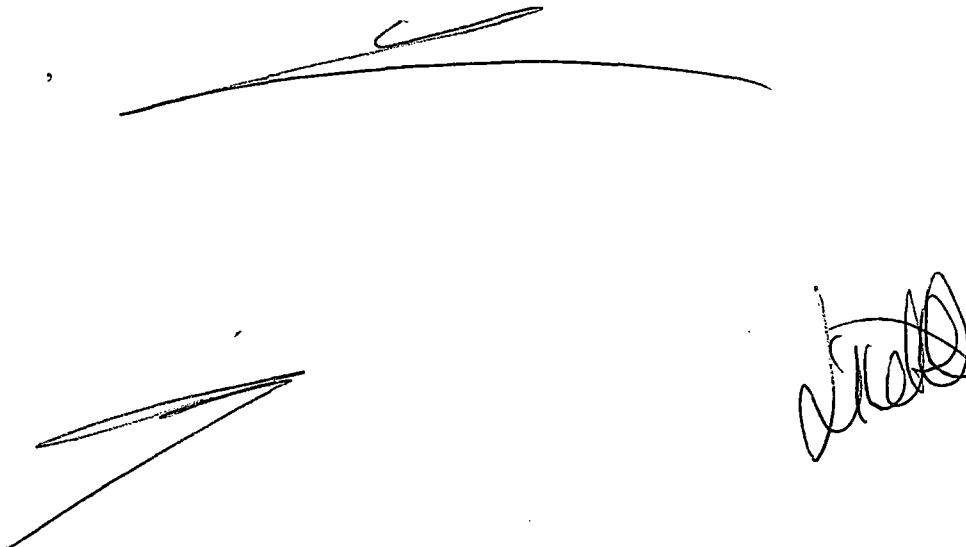
### HOVRÄTTENS SKÄL

HSB Bostadsrättsförening Tanto i Stockholm har vidhållit vad föreningen anförde i hyresnämnden. Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Utredningen är densamma som i hyresnämnden.

Det som förekommit i hovrätten motiverar ingen annan bedömning än den som hyresnämnden har gjort. Överklagandet ska därför avslås.

---

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



I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lina Forzelius och Thomas Edling, referent, samt tf. hovrättsassessorn Linda Heikkilä.



HYRES- OCH ARRENDE-  
NÄMNDEN I STOCKHOLM  
Hyresnämnden

**PROTOKOLL**  
2021-06-15  
**BESLUT**  
2021-06-29

Ärende nr  
1589-20

Rotel 2

**Nämnden**

Hyresrådet Jonas Alberg, ordförande  
Thomas Mundebo och Eva Ehn Hellqvist, övriga ledamöter

**Protokollförare**

Emilia Albertsson

**Plats för sammanträde**

Nämndens kansli

**Fastighet/Adress**

Kulltorp 5, Tantogatan 59 m.fl., Stockholm

**Sökande**

HSB Bostadsrättsförening Tanto i Stockholm, 716416-7483  
Flintbacken 10  
118 42 Stockholm  
Närvarande genom ombud

Ombud: Saša Srndovic och Susanne Myrberg  
HSB Stockholm  
Fleminggatan 41  
112 84 Stockholm

Biträdda av: Inger Lindberg Bruce, styrelseordförande, och Gunnar Söderholm,  
företvarande styrelseordförande

**Motpart**

Stiftelsen Stockholms Studentbostäder, 802003-2887  
Box 19608  
104 32 Stockholm  
Närvarande genom ombud

Ombud: Advokaten Niklas Lidquist och Emma Barkinge  
Box 5220  
102 45 Stockholm

**Saken**

Förlängning av hyresavtal

Dok.Id 424531

---

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

Ordföranden går översiktligt igenom handlingarna och följande antecknas. Mellan HSB Brf Tanto i Stockholm (hyresvärden) och Stiftelsen Stockholms Studentbostäder (SSSB) gäller ett år 1965 ingånget hyresavtal avseende 24 lägenheter i föreningens fastighet å gatuadresserna Tantogatan 59, 63 och 71 (åtta lägenheter i varje trappuppgång i en av huskropparna, den närmast Årstabron); lägenheterna är enligt avtalet avsedda att uthyras i andra hand åt studenter och är vardera om ett rum och kokskåp, med ytor som varierar mellan 19,5–29,5 kvm, totalt 555 kvm jämte korridorer, källarutrymmen m.m. Hyresvärden, som är i färd med att genomföra stambyten och renoveringar som för närvarande pågår, har sagt upp hyresavtalet till upphörande den 30 november 2020.

**Saša Srndovic och Susanne Myrberg:** Hyresvärden yrkar att SSSB:s hyresavtal inte ska förlängas efter den 30 november 2020 och att SSSB ska åläggas att avflytta. Hyresvärden yrkar i andra hand att avtalet i vart fall ska upphöra såvitt avser de lägenheter som inte är upplåtna till studenter vid tiden för hyresnämndens prövning.

**Niklas Lidquist:** SSSB motsätter sig att avtalet till någon del upphör.

**Saša Srndovic:** Hyresvärden har behov av lägenheterna för att upplåta dem med bostadsrätt och detta intresse väger tyngre än SSSB:s intresse att avtalet består. SSSB har sedan en tid ändrat inriktning och hyr inte längre in lägenheter från andra fastighetsägare. SSSB har avvecklat sitt bestånd av hyresrätter hos andra hyresvärdar (till exempel på Lidingön). SSSB har i befintligt hyresbestånd idag endast 89 inhyrda lägenheter totalt, inklusive de 24 lägenheterna på Tantogatan. I stället har SSSB satsat på att förvärva fastigheter eller bygga egna. SSSB är en stor fastighetsägare med tusentals lägenheter i det egna beståndet, med för närvarande över 75 lediga lägenheter enligt uppgifter på SSSB:s hemsida. Hyresvärden bestrider att samtliga 24 lägenheter är upplåtna idag. Från hyresvärdens sida har tanken varit att alla boende såväl bostadsrättshavare som hyresgästens underhyresgäster ska kunna vara kvar under stambytet, det finns toa och dusch, men om studenter har flyttat ut har SSSB inget besittningsskydd, i vart fall inte till de tomställda lägenheterna. Om det inte pågår

förhyrning av en lägenhet vid tidpunkten för hyresnämndens prövning finns inget besittningsskydd. Det går vidare att under alla omständigheter flytta samtliga studenterna på Tantogatan till SSSB:s lediga lägenheter, som är modernare och bättre avpassade. Dessa möjligheter ska ställas mot hyresvärdens som inte kan erbjuda studenterna ersättningsbostad. Hyresvärderna har vidare erbjudit SSSB ekonomisk ersättning för att låta hyresavtalet upphöra utan att överenskommelse har kunnat nås.

**Susanne Myrberg:** Hyresvärderna kan även erbjuda nu boende studenter att teckna hyresavtal direkt med hyresvärderna på samma villkor som studenterna har med SSSB. Studenterna ska sedan vid studiernas slut återlämna lägenheten till hyresvärderna.

**Niklas Lidquist:** Det är fråga om ett äldre blockhyresavtal. SSSB hyr lägenheterna för att upplåta dem till studenter och har gjort det sedan 1960-talet. Det är stor efterfrågan på studentlägenheter och SSSB har därför ett kontinuerligt behov av studentlägenheter. SSSB har begränsade möjligheter att utöka sitt bestånd. SSSB har 8 000 lägenheter och det står över 40 000 personer i kö för att hyra en studentlägenhet. Allmänt gäller att antalet hyresrätter i Stockholm minskar mer än de ökar. Det går inte för SSSB att få tillgång till lägenheter i befintligt bestånd av hyresrätter. Det enda sättet för SSSB att utöka sitt bestånd är att bygga nytt. Det går inte att ordna ersättningslägenheter i SSSB:s eget bestånd utan att det drabbar en annan student i kön. Att det finns lägenheter som anges som ”lediga” på hemsidan betyder endast att lägenheten finns tillgänglig för en student i kön. Lägenheterna upplåts till studenterna för permanentboende under hela studietiden (under förutsättning att studenterna uppfyller studiekraven enligt de villkor som SSSB tillämpar). Hyresavtalen löper därför på olika tider. Lägenheterna upplåts året om. Det pågår en stamreovering i huset. Studenterna bor i lägenheterna under pågående stambyte. Om det är någon student som sagt upp sig och flyttat och den aktuella lägenheten inte för tillfället hyrts ut till ny student under själva stambytet ska inte det läggas SSSB till last. Det är i så fall enbart en fråga om en kort paus i upplåtelsen som har en rimlig förklaring. Hyresvärderna har inte bestritt att studenterna är boende i lägenheterna tidigare under ärendets handläggning.

Hyresvärden efterfrågade studenternas hyresavtal för två dagar sedan. SSSB måste ges tillfälle att bemöta detta.

Efter paus och diskussioner konstateras att någon förlikning inte är möjlig.

Ombuden slutför respektive talan.

Sammanträdet, som med paus och diskussioner har pågått kl. 09.15–11.00, förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet kommer att meddelas **tisdagen den 29 juni 2021 kl. 14.00** genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli. Det antecknas att ombuden önskar erhålla beslutet med e-post.

---

Efter sammanträdet har SSSB gett in några av hyresavtalen och viss skriftväxling mellan parterna har ägt rum. Det är numera ostridigt att sju av lägenheterna inte är upplåtna under det pågående stambytet.

---

Vid enskild överläggning efter sammanträdet och därefter per telefon med anledning av den tillkommande skriftväxlingen har hyresnämnden fattat följande

**BESLUT (att meddelas den 29 juni 2021, kl. 14.00)**

Hyresnämnden avslår hyresvärdens ansökan, vilket innebär att hyresavtalet avseende de 24 lägenheterna, utan hinder av den företagna uppsägningen, fortsatt att gälla mellan parterna på oförändrade villkor.

**Skälen för beslutet**

Om hyresvärd har sagt upp hyresavtal som inrymmer bostad har hyresgästen enligt 12 kap. 46 § första stycket 10 jordabalken rätt till förlängning om det inte strider mot god

sed i hyresförhållanden eller annars är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör. Enligt tredje stycket i samma bestämmelse gäller att om hyresvärdens intresse blir tillgodosett genom att hyresgästen lämnar endast en del av lägenheten och avtalet lämpligen kan förlängas för lägenheten i övrigt, har hyresgästen rätt till sådan förlängning. Besittningsskyddet gäller även om hyresgästen är en juridisk person, i princip till förmån för den eller de som bor i lägenheten, men där den närmare avvägningen får ske från fall till fall. Det finns flera tidigare avgöranden där hyresvärdar utan framgång sagt upp liknande avtal där SSSB:s intresse av tillgång till studentlägenheter vägt tyngst, jfr fallet RH 2016:26 med hänvisningar.

Hyresvärden har som skäl för att avtalet ska upphöra för egen del åberopat behov som sammanhänger med att lägenheterna, eller möjligtvis de ytor som de upptar, ska upplåtas med bostadsrätt. Detta är ett i och för sig sakligt skäl som kan motivera att avtalet skulle upphöra, mot vilket dock ska ställas SSSB:s intressen.

SSSB har åberopat behov av att avtalet fortsätter att gälla för att kunna fortsätta med att upplåta lägenheterna till studenter, där det finns ett stort behov, med tanke på att det finns en kö av sökande av studentbostäder i Stockholm om över 40 000 personer där SSSB, som har ca 8 000 lägenheter i sitt bestånd, har ett fortlöpande och kontinuerligt behov av lägenheter för att kunna fullfölja sitt ändamål. Enligt hyresnämnden är detta mycket tungt vägande skäl till SSSB:s förmån i den intresseavvägning som ska göras enligt den inledningsvis nämnda bestämmelsen. Rörande vad som i övrigt åberopats som omständigheter och argument som ska beaktas i avvägningen kan följande anföras.

Av utredningen har framgått att hyresvärden efter ombildning tog över fastigheten i slutet av 1970-talet/början av 1980-talet, med det befintliga avtalet som tillämpats sedan dess. Hyresvärden har alltså från början varit fullt medveten om avtalet fanns, och det finns inget orimligt i att det ska fortsätta att gälla så länge det finns ett reellt behov av det på hyresgästsidan, vilket det alltså enligt hyresnämnden gör.

Hyresvärden har dock åberopat att sju av lägenheterna för närvarande inte är uthyrda, men som SSSB förklarar verkar det bero på att det pågår stambyte och renovering med störningar, och så snart detta är avklarat, enligt plan i oktober 2021, kommer enligt SSSB lägenheterna omedelbart att hyras ut igen. Hyresnämnden ser ingen anledning att ifrågasätta detta och bedömer att bara det förhållandet att vissa av lägenheterna för tillfället står tomma inte utgör skäl att avtalet eller del av det skulle upphöra, i och med att SSSB har ett kontinuerligt behov av lägenheterna, jfr igen fallet RH 2016:26.

Att SSSB bara har ett fåtal kvarvarande inhyrda lägenheter i sitt bestånd, att hyresvärden inte kan erbjuda ersättningslägenheter, eller att parterna inte på frivillig väg kunnat komma överens ändrar inte heller saken.

Sammanfattningsvis finner hyresnämnden att SSSB har ett fortlöpande och kontinuerligt behov av lägenheter för att upplåta till studenter för att fullfölja sitt ändamål och därmed ett starkt intresse att avtalet fortsätter att gälla. Detta väger klart tyngre än hyresvärdens intresse att avtalet eller del därav skulle upphöra för att hyresvärden vill upplåta bostadsrätter. Vid detta utfall av intresseavvägningen ska hyresvärdens ansökan avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR** (senast 2021-07-20), se [bilaga 1](#).

Emilia Albertsson

Protokollet justerat 2021-06-28/





## 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>