



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020105

BESLUT
2022-04-12
Stockholm

Mål nr
ÖH 3430-22

Sid 1 (2)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2022-03-01 i ärende 13606-21, se bilaga A

PARTER

Klagande

Dia Ben, 19821112-3594
Cervins Väg 11
163 42 Spånga

Motpart

SSCE AB, 559320-7268
Box 6012
129 06 Hägersten

Uppgivet ombud: Advokaten Måns Karlsson
Foyen Advokatfirma
Box 7229
103 89 Stockholm

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet. Dia Ben är därmed skyldig att flytta genast.

Dok.Id 1813021

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

Dia Ben har yrkat att hovrätten ska avslå SSCE AB:s (hyresvärdens) talan i hyresnämnden.

HOVRÄTTENS SKÄL

Dia Ben har vidhållit vad han 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.

Ulrika Beergrehn

[Signature] *[Signature]*

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Ulrika Beergrehn, Kenneth Nordlander (referent) och Hanna Carysdotter.



**HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I STOCKHOLM**
Hyresnämnden

PROTOKOLL
2022-02-14
BESLUT
2022-03-01

Ärende nr 13606-21
Rotel 9

Nämnden

Hyresrådet Cecilia Tallkvist, ordförande
Carina Knapp och Staffan Wahlström, övriga ledamöter

Protokollförare

Cecilia Tallkvist biträdd av gruppjuristen Suhae Roland

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

FASTIGHET/ADRESS

Idun 24, Cervins Väg 11, Spånga

PARTER

Sökande

SSCE AB, 559320-7268
Box 6012
129 06 Hägersten
Närvarande genom ombud

Ombud: Advokat Måns Karlsson
Foyen Advokatfirma
Box 7229
103 89 Stockholm

Motpart

Dia Ben, 821112-3594
Cervins Väg 11
163 42 Spånga
Närvarande personligen

ÖVRIGA (närvarande om inte annat anges)

Personal från Spånga-Tensta stadsdelsnämnd, åhörare

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas. Dia

Ben hyr sedan den 1 augusti 2021 en bostadslägenhet om två rum och kök, ca 49

kvm, på Cervins väg 11 i Spånga. SSCE AB (hyresvärden) har i en handling daterad den 25 oktober 2021 sagt upp hyresavtalet till upphörande den 31 januari 2022.

Måns Karlsson: Hyresvärden yrkar att hyresavtalet med Dia Ben ska förklaras ha upphört den 31 januari 2022 och att Dia Ben ska åläggas att avflytta från lägenheten. – Dia Ben har inte betalat någon hyra överhuvudtaget sedan september 2021 och han har därigenom åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas. Hyran uppgår till 10 500 kr per månad. Dia Ben har inte betalat någon hyra under de senaste sex månaderna.

Dia Ben: Han bestrider hyresvärdens yrkanden. – Han har aldrig fått tillträde till lägenheten på Cervins väg 11. Han bor i en lägenhet på Cervins väg 13 som består av ett rum och kök, där man har lagt in en vägg så att lägenheten ska se ut att vara två rum och kök men lägenheten är inte 49 kvm. Han har sagt till hyresvärden att han vill ha rätt lägenhet men han har aldrig fått tillträde till lägenheten på Cervins väg 11. Han har betalat sammantaget 22 500 kr till hyresvärden avseende deposition och augusti månads hyra. Det stämmer dock att han i övrigt inte har betalat någon hyra avseende någon av lägenheterna. Han flyttade in i lägenheten på Cervins väg 13 den 1 augusti 2021, eftersom han fick nycklar och blev visad den lägenheten. Eftersom han fick fel lägenhet ville han inte betala någon hyra förrän han fått rätt lägenhet, vilket han även sade till hyresvärden, Serman. Lägenheten på Cervins väg 13 kan inte motsvara en hyra om 10 500 kr per månad eftersom den inte är om två rum och kök eller 49 kvm. Han anser att hyresvärden är skyldig att ge honom rätt lägenhet i enlighet med hyresavtalet. Serman tar även ut elkostnader för lägenheten, men han har inte haft någon el i lägenheten på Cervins väg 13 sedan september 2021. Serman har hotat honom genom att skicka personer till lägenheten som skadat dörren vid ett flertal tillfällen. Han har polisanmält händelserna flera gånger men har inte fått någon återkoppling.

Måns Karlsson: Han har inte fått några uppgifter om att Dia Ben skulle hyra eller bo i en annan lägenhet än den som anges i ansökan, dvs. lägenheten på Cervins väg 11 i

Spånga. Eftersom uppsägningen av hyresavtalet gäller för lägenheten på Cervins väg 11 och hyresvärderna inte har några uppgifter om att Dia Ben bor i en lägenhet på Cervins väg 13, vidhåller hyresvärderna sin talan och vill att ärendet prövas.

Parterna bereds tillfälle att slutföra sin talan.

Sammanträdet, som pågick kl. 13.30–14.00, förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet kommer att meddelas **onsdagen den 23 februari 2022 kl. 14.00** genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli. Det antecknas att parterna uppger att de önskar få beslutet översänt per e-post.

Efter sammanträdet har hyresvärdens ombud inkommit med ett kompletterande yttrande, aktbilaga 13. I yttrandet anför hyresvärdens ombud att det inte finns någon annan lägenhet och att hyresgästen inte har anvisats någon annan lägenhet.

Hyresnämnden har den 17 februari 2022 översänt yttrandet till Dia Ben och han har beretts tillfälle att yttra sig däröver senast den 25 februari 2022. Hyresnämnden har samtidigt bestämt, med ändring av vad som tidigare tillkännagetts, att slutligt beslut i ärendet ska meddelas **tisdagen den 1 mars 2022 kl. 14.00**. Dia Ben har inte inkommit till hyresnämnden med något yttrande.

Vid enskild överläggning den 14 februari 2022 och den 28 februari 2022 fattar hyresnämnden följande

BESLUT (att meddelas, enligt vad som senare bestämts, den 1 mars 2022 kl. 14.00)

1. Hyresnämnden bifaller hyresvärdens ansökan. Härav följer att hyresavtalet mellan SSCE AB och Dia Ben, beträffande bostadslägenhet på Cervins väg 11 i Spånga, har upphört att gälla den 31 januari 2022.

2. Med stöd av 13 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder ålägger hyresnämnden Dia Ben att flytta från lägenheten senast vid den tidpunkt då detta beslut vinner laga kraft.

3. För tiden från hyresavtalets upphörande och under den tid hyresgästen har rätt att bo kvar i lägenheten ska hyresavtalets villkor gälla oförändrade i tillämpliga delar.

SKÄL

En hyresgäst har rätt till förlängning av hyresavtalet, utom när hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas (12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken).

En av hyresgästens viktigaste förpliktelser gentemot hyresvärden är att betala hyran i tid. Upprepade förseningar med hyresbetalningar medför i regel att hyresavtalet inte ska förlängas.

Dia Ben har i vart fall genom hyresvärdens uppsägning den 25 oktober 2021 uppmärksamats på vikten av att han betalar hyran i tid och att han annars riskerar sin hyresrätt. Trots det har inte någon hyra betalats avseende månaderna september 2021 – februari 2022, dvs. de senaste sex månaderna.

Dia Ben har – som han får förstås – anfört att han ännu inte har fått tillträde till sin lägenhet, varför han inte är skyldig att betala hyra, samt att han bor i en annan lägenhet på Cervins väg 13 för vilken han inte heller betalar hyra. Hyresvärden har bestritt uppgiften att det förekommer en annan lägenhet än provningslägenheten. Hyresnämnden finner att Dia Ben, mot detta, inte har styrkt att det föreligger omständigheter som medför att han inte är skyldig att betala hyra.

Vid angivna förhållanden finner hyresnämnden att de betalningsförsummelser som förekommit är så allvarliga att Dia Ben genom dessa har åsidosatt sina förpliktelser i

så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas. Hyresvärdens ansökan ska därför bifallas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga

(Beslutet får överklagas till Svea hovrätt senast den 22 mars 2022.)

Cecilia Tallkvist



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>