

Aktuell Fastighetsjuridik – April 2021

Boendegemenskap i hyreslagens mening

Enligt 12 kap. 34 § jordabalken (1970:994) får en hyresgäst, som inte avser att använda sin bostadslägenhet, överlåta hyresrätten till en närstående som varaktigt sammanbor med honom eller henne, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd ska lämnas, om hyresvärden skäligen kan nöja sig med förändringen. Detsamma gäller om hyresgästen avlider under hyrestiden och dödsboet vill överlåta hyresrätten till en närstående som varaktigt sammanbodde med den avlidne.

Det finns ett rikt utbud av avgöranden som går igenom förutsättningarna för överlåtelse enligt den aktuella bestämmelsen. Enbart av att studera lagtexten får man inte klart för sig vad som faktiskt krävs för att överlåtelse ska tillåtas. Följande text är tänkt att redogöra för vad som är dolt i rekvisitet ”sammanbor”.

I ett nyligen avgjort ärende i Svea hovrätt (20 april 2021 i mål nr ÖH 4265–20) nekades dödsboet efter en farmor tillåtelse att överlåta hyresrätten till hennes barnbarn.

Inledningsvis kan sägas att det med närstående i bestämmelsens mening inte endast avses föräldrar, barn, syskon och andra närmare släktingar utan även sammanboende som på grund av särskilda omständigheter kan anses stå hyresgästen nära. Det kan alltså bero på omständigheterna i det enskilda fallet om kravet är uppfyllt.

I det aktuella avgörandet ansågs barnbarnet vara närstående. Hovrätten fann det även visat att det förelegat ett varaktigt sammanboende mellan hyresgästen och barnbarnet, under flera års tid. Av rättspraxis följer dock att det inte är tillräckligt att hyresgästen och den till vilken hyresrätten begärs

HEDINS

WE LAW YOUR PROPERTY

överlåten har varit närstående och att de båda faktiskt har bott tillsammans varaktigt i lägenheten.

I liknande avgöranden hänvisar domstolen ofta till förarbetena, där det sägs att det i kravet på sammanboende ligger att den till vilken hyresrätten begärs överlåten i allt väsentligt också ska ha haft ett gemensamt hushåll med hyresgästen, brukat lägenheten tillsammans med denne och haft sitt egentliga hem där. Tanken är, enligt förarbetena, att upprätthålla en klar gräns mellan inneboende och den som i verklig mening haft boendegemenskap med hyresgästen.

Bedömningen av om det varit fråga om ett sammanboende med verklig boendegemenskap ska enligt praxis göras mot bakgrund av de konkreta förhållandena som rått i fråga om boendet, dvs. hur hushållet har varit organiserat och hur lägenheten har använts. Av betydelse kan bl.a. vara om personerna i fråga använt utrymmen tillsammans i lägenheten, om de tillbringat tid tillsammans, t.ex. vid måltider, och om de delat på ansvaret för hushållssysslor eller kostnader för boendet.¹

Om det är stor åldersskillnad mellan hyresgästen och den som vill överta lägenheten framhålls ofta att det är ovanligt att sådana personer bor tillsammans på det sätt som avses i bestämmelsen. Det ställs därför högre krav för att det i sådana fall ska anses visat att sammanboendet varit av sådant slag som förutsätts. När kravet ansetts uppfyllt har personerna ofta haft en relation som påminner om en förälder-barn relation.²

Av betydelse är att det i dessa ärenden är den som avser att överlåta hyresrätten som bär bevisbördan och ska styrka att samtliga förutsättningar för överlåtelse föreligger.

¹ Se t.ex. Svea hovrätts beslut 2011-03-10 i mål nr ÖH 8801–10. Det hade lämnats utförliga uppgifter om boendegemenskapen. Hyresgästen och hennes dotter hade använt ett gemensamt badrum, ätit tillsammans och haft gemensamma släktingar på besök. Hushållssysslor som matinköp, matlagning och städning hade samordnats och boendekostnader delats. Överlåtelse tilläts av domstolen.

² Se t.ex. Svea hovrätts beslut 2007-12-20 i mål nr ÖH 4478–07; jfr RH 2003:9.

HEDINS

WE LAW YOUR PROPERTY

I det aktuella avgörandet ansåg domstolen, avseende själva sammanboendet, att barnbarnets vaga uppgifter om boendesituationen inte räckte för att tillåta en överlåtelse, trots att hon var närstående och trots att hon varaktigt sammanbott med farmodern.

Med hänsyn till det som redogjorts för ovan ska den som avser att överlåta sin hyresrätt vara medveten om att omständigheterna kring boendegemenskapen kan överträffa ställningen som närstående.

Skrivet av:

Felicia Hafner, Associate hos Hedins Juristbyrå