

Förutsättningarna för överlåtelse var uppfyllda

I motsats till hyresnämnden ogillade hovrätten HSB Bostadsrättsförenings yrkande om att hyresavtalet skulle upphöra att gälla. Hovrätten lämnade vidare dödsboet tillstånd att överlåta hyresrätten till dottern.

Dödsboet efter en mamma – som hade haft sin dotter och barnbarn inneboende i mammans hyreslägenhet – var av uppfattningen att dottern och hennes barn hade sammanbott med mamman sedan länge. När mamman avled yrkade dödsboet på en förlängning av hyresavtalet och tillstånd till att överlåta hyresavtalet till dottern. Hyresvärden – HSB Bostadsrättsförening – bestred att de hade bott tillsammans och anförde att dottern var folkbokförd på en villafastighet i närheten.

Hyresnämnden fann det utrett att dotterns barn uppgivit att dottern och mamman med anledning av en uppsägning under sommaren börjat tömma lägenheten. De flyttade samtidigt även själva in i deras villafastighet. Enligt nämnden hade mammans dotter därför inte nu längre sin bostad i lägenheten. Enligt nämnden var det därför klarlagt att en av de grundläggande förutsättningarna för en överlåtelse saknades. Hyresnämnden avslog därmed dödsboets ansökan om att få rätt att överlåta hyresrätten till dottern.

Hovrätten – dit dödsboet överklagade – noterade att dottern var folkbokförd på den aktuella villafastigheten som låg i närheten av lägenheten. Dottern och hennes barn hade emellertid uppgivit att de flyttade in i lägenheten tillsammans med mamman (hyresgästen) år 1984 och att alla tre

bodde där tills mamman avled i slutet av 2006. Dessa uppgifter vann även stöd av familjens läkares utsaga. Han berättade att mamman, hyresgästen, var rullstolsbunden och att hon under de senaste tio åren sköttes av sin dotter.

Hovrätten noterade vidare att villafastigheten var av enklare standard och hade använts av alla tre som gemensam sommarbostad. Genom den muntliga bevisningen ansåg hovrätten att det var visat att dottern och mamman sedan 1984 hade bott tillsammans i lägenheten, att de haft gemensamt hushåll och att dottern fortfarande hade sin permanenta bostad där.

Det hade enligt hovrätten inte kommit fram annat än att hyresvärden skäligen kunde nöja sig med mammans dotter som hyresgäst, varför det enligt hovrätten fanns förutsättningar att ge dödsboet tillstånd att överlåta hyresrätten. Rätten menar att dödsboet därför hade ett skyddsvärt intresse av att få hyresavtalet förlängt och det vägde över värdens intresse av att få lägenheten friställd.

Ombud för dödsboet i hovrätten var jur. kand. Fredrik Ulvenfalk Berg på Advokatfirman INTER.