



JURIDISKA FAKULTETEN
vid Lunds universitet

Riad Aliefendic

Hyresrätt – ett lovligt byte

- Om byten från hyresrätt till ägt boende

JURM02 Examensarbete

Examensarbete på juristprogrammet
30 högskolepoäng

Handledare: Per Norberg

Termin för examen: VT2014

Innehåll

SUMMARY	1
SAMMANFATTNING	3
FÖRORD	5
FÖRKORTNINGAR	6
1 INLEDNING	7
1.1 Introduktion	7
1.2 Syfte och frågeställningar	8
1.3 Metod och material	8
1.3.1 Metod	8
1.3.2 Intervjuer	9
1.3.3 Material	10
1.3.4 Praxis	11
1.4 Terminologi	12
1.5 Disposition	13
1.6 Avgränsningar	13
2 BYTESRÄTTENS UTVECKLING FRAM TILL IDAG	15
2.1 Marknadsvärde och bruksvärde	15
2.2 Överlåtelse i 1907 års hyreslag	15
2.3 Bostadsbrist och krislagstiftning	17
2.3.1 Bostadspolitisk reformagenda efter andra världskriget	18
2.3.2 Regeringens förslag på överlåtelse rätt	19
2.3.3 Remissyttranden och riksdagens avstyrkande	19
2.4 Bytesrätten i hyreslagskommitténs utredning SOU 1961:47	21
2.5 Bytesrätten i SOU 1966:14	22
2.5.1 Utredarna begär förändring till hyresgästernas fördel	22
2.5.2 Utredarnas förslag på villkor för att få genomföra ett byte	24
2.5.3 Brist eller balans på bostadsmarknaden	25
2.5.4 Fastighetsägarnas deklaration med anledning av SOU 1966:14	25
2.6 Bytesrätten i propositionerna 1967:141 och 1968:91	26
2.6.1 Bytesrätt i alla orter eller enbart på bristmarknader	27
2.6.2 Beaktansvärda skäl och utan påtaglig olägenhet	27
2.6.3 Andra särskilda skäl	29

2.6.4	Treårsregeln som försvann	30
2.6.5	Undantagen	30
2.6.6	Bytesrätt enbart för hyresrätt och bostadsrätt	31
2.7	Övriga lagändringar som påverkar bytesrätten i 35 § HL	31
2.7.1	Bostadsrättskontrollagens avskaffande	31
2.7.2	En ny jordabalk (1970:994)	31
2.7.3	Bytesrätt vid förvärv av fastighet	32
2.7.4	Kommun som part vid tillståndsärenden	33
2.7.5	Överklagandeförbud vid byten	33
2.7.6	Att tillstånd kan förenas med villkor	34
2.8	Dagens utformning av 35 § HL	35
3	OTILLÅTEN ERSÄTTNING VID BYTEN ENLIGT 65 § HL I DAGENS LAGSTIFTNING	37
3.1	1968 års förbud mot otillåten ersättning	37
3.2	Dagens straff- och civilrättsliga regel i 65 § HL	37
3.2.1	Bakgrund till 1973 års förändringar	37
3.2.2	Rekvisiten som ska vara uppfyllda för straffansvar enligt 65 § HL	39
3.2.3	Höga beviskrav i 65 § HL	40
4	DISKUSSION KRING RELATIONEN MELLAN 35 OCH 65 §§ HL	41
4.1	Adolfsson och Hillert om rekvisitet ”andra särskilda skäl” och 65 § HL	41
4.2	Andra anser att det inte finns någon klar koppling mellan 35 och 65 §§ HL	42
5	HYRESNÄMNDERNAS PRAXIS	45
5.1	Prövningar i Stockholms hyresnämnd	45
5.1.1	Ärende 3728-00. År 2000	45
5.1.2	Ärende 338-05. År 2005	47
5.1.3	Ärende 1566-06. År 2006	48
5.1.4	Ärende 3079-11. År 2011	49
5.1.5	Ärende 4782-11. År 2011	51
5.1.6	Ärende 2769-12. År 2012	53
5.1.7	Ärende 10807-13. År 2013	55
5.2	Prövningar i Göteborgs hyresnämnd	56
5.2.1	Ärende 919-03. År 2003	56
5.2.2	Ärende 3257-07. År 2007	57
5.2.3	Ärende 671-13. 2013	58
5.2.4	Ärende 4952-13. År 2013/2014	59
6	DOMSTOLSPRAXIS	61
6.1	Högsta domstolen	61
6.1.1	NJA 1990 s. 412	61

6.2	Svea hovrätt	64
6.2.1	RH 2005:22 – prejudiciell prövning av 65 § HL	64
7	SAMMANFATTNING AV INTERVJUER	66
7.1	Sammanfattning av intervju med Susanna Skogsberg, förbundsjurist på Hyresgästföreningen	66
7.2	Sammanfattning av intervju med Kristian Eriksson, hyresråd på Stockholms hyresnämnd	67
7.3	Sammanfattning av intervju med Åse Sundström, chefsjurist på Fastighetsägarna GFR	69
8	SLUTSATSER OCH ANALYS	71
8.1	Hur ska man förstå bytesrätten till ägt boende utifrån ett rättshistoriskt perspektiv?	71
8.1.1	Bytesrättens framväxt i välfärdsstaten	71
8.1.2	Sammanfattning	72
8.2	Vilka är förutsättningarna för att få göra ett byte till ett ägt boende enligt 35 § HL och hur enhetlig är praxis i nämnderna på området?	73
8.2.1	Bytesrätt till alla bostadsformer	73
8.2.2	Nödvändighetsvillkoret	73
8.2.3	Utan påtaglig olägenhet	74
8.2.4	Beaktansvärda skäl	74
8.2.5	Andra särskilda skäl	77
8.2.6	Sammanfattning	80
8.3	Vilka avvägningar görs i rättslig instans när byten mellan hyresrätt och ägt boende prövas enligt 65 § HL och vilka likheter och skillnader finns med 35 § HL?	80
8.3.1	Olika marknadsvärderingar	80
8.3.2	Adolfsson och Hillerts teori	82
8.3.3	Sammanfattning	83
8.4	På vilket sätt skulle en överklaganderätt påverka bytesrätten och finns det övriga lagändringar som kan behövas?	84
8.4.1	Överklaganderätt med ventil	84
8.4.2	Förutsägbarheten i rekvisitet beaktansvärda skäl	85
8.4.3	Domstolssakkunniga och avvägningar mellan rekvisit	86
8.4.4	Lagändringar i 65 § HL	87
8.4.5	Sammanfattning	87
	BILAGA A STATISTIK ÖVER LÄGENHETSBYTEN I STOCKHOLMS HYRESNÄMND ÅR 2013	88
	BILAGA B TRANSKRIBERING AV INTERVJUERNA	89
	KÄLL- OCH LITTERATURFÖRTECKNING	105

Summary

The right to barter a rented apartment has developed in harmony with the Swedish housing policy. During the early twentieth century a strong liberal doctrine dominated the relationship between tenants and landlords. The usufruct law (nyttjanderättslagen) from 1907, was based on contractual principles. Contracts could be for as long as 25 years in the towns and tenants were only allowed to terminate the contract early if the landlord refused the tenant to barter the rental apartment without a reasonable cause. During the both world wars the housing shortage became a big social problem. The State control increased and rental regulations were established in the years of 1917 and 1942. The last rental regulation was abolished only in 1978. During the Second World War a price control also was established for co-operative apartments so that the legislation could not be evaded. The housing queues increased and the municipalities started accommodation agencies and public housing companies. The contractual principles became less important and the pressure on the legislative authority to institute a right to barter rented apartments increased.

In the end of the sixties finally a right to barter rented apartments was implemented. The tenants had a right to barter apartments with other tenants and tenants in co-operative apartments. A few years later the right to barter rented apartments was extended to the ownership sector as well. At the same time the price control on co-operative apartments was abolished. The risk that tenants would use their apartments as payment when they bartered to owned residences increased. At the same time as the right to barter rental apartments was passed in 35 § of the tenancy law (hyreslagen), a ban against payment for rental apartments when bartering was enacted in 65 § of the tenancy law. In the year of 1973 breaking the 65 § of the tenancy law, became a criminal offence. In case law a permit to barter would not be given if the tenant had received economic compensation. In 1984 this principle was implemented in 35 § of the tenancy law, through the necessary prerequisite *other particular reason* (andra särskilda skäl) against barter.

35 och 65 §§ tenancy law concerns the same principal problem. Therefore Kjell Adolfsson and Sten Hillert argued that the prerequisites in 65 § of the tenancy law had to be fulfilled before the rent tribunals could deny a barter according to 35 § of the tenancy law. Adolfsson and Hillert based their argument on preparatory works. In the preparatory works for 35 and 65 §§ of the tenancy law there were discussions about illegal economic compensation. According to Adolfsson and Hillert the tenant had to intentionally demand economic compensation before a tribunal could deny a permission to barter. My assessment is that this interpretation is wrong. Both paragraphs concerns indeed undue economic compensation but 35 § of the tenancy law only adjudicates permission matters. 65 § of the tenancy law adjudicates criminal and civil sanctions. Neither in preparatory works nor in case law is there any support for such an interpretation.

During the twenty-first century the case law for barter has been stricter. An inference from the review is that the rent tribunals, both in Stockholm and Gothenburg, have made it harder to barter rented apartments to markets in balance. The reason is that the tribunals have judged that the necessary prerequisite *notable reason* (beaktansvärda skäl), is missing if the market a tenant wants to move to is in balance. It doesn't matter if the tenant had a real need of a bigger dwelling or had gotten a job near the new dwelling. The markets for owned residences in the main cities is often in balance. The consequence has been that several barter to owned residences have not been permitted.

Tenants can be permitted to move to a market in balance according to an exceptional rule for the prerequisite notable reason. It demands special circumstances. Preparatory works suggested that if the tenant had a disability or the specific dwelling were unique the circumstances could be fulfilled. Case law have also formed, most vividly in Stockholm, a couple of special circumstances according to the exceptional rule. This has been tried in matters when the tenant wanted to barter to an owned residence. An example of a special circumstance is if the tenant have a family connection with the barter partner.

The exceptional rule is not totally foreseeable if you look at the preparatory works. Suspicion of economic compensation have been current in several matters where the tenant got a permission. Because of that a study of the exceptional rule could be necessary. According to me some rebate on the property price could be allowed when the tenant has a very strong notable reason. However the prerequisite should not be abolished completely. It gives the landlord a security of that the tenant does not abuse the right to barter the rental apartment. It also gives the citizens who are searching for dwellings a certainty of that their queuing are not insignificant. Even if case law has been more harmonised between the tribunals a right to appeal could guarantee that the harmonising process continues. The judicial proceeding could still be short and efficient if the right to appeal becomes an exception rule. The rent tribunals should decide when a case has special significance.

When a tribunal tries the necessary prerequisite other particular reason the burden of proof should lay at the landlord. The person who claims something should also proof it. When the tenant has a notable reason according to the general rule the tribunal could use an adviser. An adviser has the opportunity to estimate the market value of the residence that the tenant wants to buy. In a situation where the parties have done a reliable market research an adviser could be a good support for the tribunals. In matters where the tenant has strong notable reasons according to the exceptional rule the law could be changed. The tribunal could make a judgment through a balance between the prerequisites. Instead of trying the prerequisites independent a strong notable reason could consume the prerequisite other particular reason.

Sammanfattning

Bytesrätten har utvecklats i samklang med den svenska bostadspolitiken. Under tidigt 1900-tal fanns det en stark liberal inställning till relationen mellan hyresgäster och hyresvärdar. I 1907 års nyttjanderättslag (1907:36), NyttjL, gällde grundläggande avtalsrättsliga principer. Hyresgäster fick enbart säga upp kontrakt om hyresvärden nekade dem överlåtelse av kontraktet utan skäl原因. I städerna kunde dessutom hyresavtal vara bindande i 25 år. Under de båda världskrigen blev bostadsbristen ett större samhällsproblem. Det ledde till att den statliga kontrollen ökade. Hyresregleringar infördes åren 1917 och 1942. Den senaste hyresregleringen försvann inte helt förrän år 1978. Under andra världskriget infördes även en priskontroll på bostadsrätter för att lagstiftningen inte skulle kunna kringgå. Bostadsköerna växte och det offentliga började agerande både som bostadsförmedlare och fastighetsägare. I takt med att den fria avtalsrätten fasades ut på bostadsmarknaden ökade också trycket på lagstiftaren att införa en rätt för hyresgäster att byta kontrakt.

I slutet av 60-talet infördes således en rätt för hyresgäster att göra byten med andra hyresgäst- och bostadsrättsinnehavare. Kort därefter infördes även en rätt att byta med fastighetsägare. Samtidigt avvecklades priskontrollen på bostadsrätter. Risker för att hyresgäster skulle använda sin hyresrätt som betalning vid byte till ägt boende ökade. Parallellt med bytesrätten i 35 § hyreslagen, HL, infördes ett förbud mot att ta betalt för sin hyresrätt vid byte i 65 § HL. 1973 blev det straffrättsligt sanktionerat i 65 § HL att ta emot otillåten ersättning vid byte. I praxis och enligt förarbeten skulle inte tillstånd ges för ett byte enligt 35 § HL om otillåten ersättning hade förekommit. 1984 skrevs denna princip in i lag genom rekvisitet *andra särskilda skäl* som talar emot ett byte.

35 och 65 §§ HL hänger tätt samman och berör samma rättsområde inom hyresrätten. Bland annat av den anledningen har det förts fram idéer av Kjell Adolfsson och Sten Hillert om att rekvisiten i 65 § HL måste vara uppfyllda för att hyresnämnderna skulle kunna neka ett byte enligt 35 § HL. De fann stöd för detta främst genom att det i förarbetena har diskuterats kring svarta pengar och otillåten ersättning vid både 35 och 65 §§ HL. Enligt dem måste hyresgästen uppsåtligen ha begärt en ersättning för hyresrätten vid ett byte till ägt boende för att nämnderna skulle kunna neka ett tillstånd. Min bedömning är att denna koppling är för långtgående. Visserligen berör båda paragraferna otillåten ersättning men i 35 § HL prövas enbart tillståndsprövningen och i 65 § HL rör det sig om straff- och civilrättsliga sanktioner. Varken i förarbetena eller i praxis finns det ett uttalat krav på att en sådan analogi ska göras av hyresnämnderna.

Under 2000-talet har praxis för byten skärpts. Utifrån granskningen i uppsatsen har hyresnämnderna i både Göteborg och Stockholm på ett enhetligt sätt gjort det svårare att genomföra ett byte till marknader i balans.

Det har skett genom att hyresnämnderna har bedömt att rekvisitet *beaktansvärda skäl* i 35 § HL inte är uppfyllt om marknaden dit hyresgästen vill flytta är i balans. Det har inte spelat någon roll om hyresgästen haft ett uppriktigt behov av en större bostad eller fått ett jobb nära bytesobjektet. Då marknaderna för ägt boende i storstäderna ofta är marknader i balans har flera sådana bytesansökningar inte ansetts vara nödvändiga för att hyresgästen skulle kunna flytta.

Hyresgäster kan dock få flytta till en bostadsmarknad i balans enligt en undantagsregel. Det kräver att hyresgästen har särskilt starka skäl för ett byte. Det kan röra sig om en funktionsnedsättning eller att den specifika bostaden är unik och svår att få tag på. Praxis har också utvecklat, tydligast i Stockholm, flera beaktansvärda skäl enligt undantagsregeln då tillståndsansökan gällt byte till ägt boende. Exempel på det är när familjekoppling med byteskontrahenten gör bytet beaktansvärt.

Denna undantagsregel är inte helt förutsägbar utifrån förarbetena och misstanke om otillåten ersättning har förekommit i flera ärenden där hyresgästen fått tillstånd. Av den anledningen skulle en översyn av undantagsregeln behöva göras där ett visst underpris för hyresrätten skulle kunna tillåtas när hyresgästen har särskilt starka beaktansvärda skäl. I övrigt är rekvisitet beaktansvärda skäl betydelsefullt och bör finnas kvar enligt min mening. Det ger hyresvärdarna en trygghet i att bytesrätten inte används godtyckligt och det ger även bostadsköande en visshet om att köplatsen fortfarande har en betydelse.

Även om praxis på området har blivit mer enhetlig mellan hyresnämnderna skulle en överklaganderätt kunna garantera att det fortsätter finnas en enhetlighet. För att tillståndsprövningarna inte ska dra ut på tiden skulle en överklaganderätt med ventil vara en gångbar lösning. Det innebär att hyresnämnderna får bedöma när ett ärende anses vara av särskild betydelse för rättsutvecklingen och då ge parterna en möjlighet att överklaga.

Då andra särskilda skäl prövas borde bevisbördan även fortsättningsvis ligga på hyresvärderna. Den som hävdar att otillåten ersättning förekommit ska också bevisa det. Vid prövning av andra särskilda skäl i ärenden där hyresgästen har beaktansvärda skäl enligt huvudregeln skulle nämnderna kunna använda sig av domstolssakkunniga. Detta kan underlätta nämndernas arbete för att framför allt avgöra marknadsvärdet om bytesobjektet är ett ägt boende. I en situation där parterna har gjort tillförlitliga marknadsundersökningar men undersökningarna skiljer sig markant kan domstolssakkunniga vara ett gott stöd åt nämnderna. I fall där hyresgästen har beaktansvärda skäl enligt undantagsregeln skulle lagen kunna förändras genom att en avvägning görs mellan rekvisiten beaktansvärda skäl och andra särskilda skäl. Istället för att rekvisiten prövas självständigt kan det särskilt beaktansvärda skälet konsumera till exempel ett underpris på ägt boende som på grund av det beaktansvärda skälet bedöms vara oproblemiskt.

Förord

*Allt det som är mitt ska jag dela med dig
Allting som är ditt ska du dela med mig
Allt som blivit vårt ska vi ge till er
Mindre, men till många fler
Allting som du ser ska bli ditt en dag
Att vårda och förvalta till dina barn
Vi äger ingenting, se det som ett lån
Vi får inget med oss när vi går.*

- Kent, Innan himlen faller ner

Tillägnad mina föräldrar
Amir och Admira Aliefendic

Tack för hjälp och vänskap

Per Norberg, Mats Lindahl, Susanna Skogsberg,
Åse Sundström, Kristian Eriksson, Peter Sköld,
Ida Sköld, Kenan Aliefendic, Erik Ottosson,
Johanna Grundberg, Gustaf Larsson,
Jesper Lissmark, Ale Westerlund

Förkortningar

a.a.	anfört arbete
BAHS	Bostadsdomstolens, Arendenämndernas och Hyresnämndernas Samarbetsorganisation
BoKol	Bostadsrättskontrollagen (1942:430)
f.	Följande sida
ff.	Följande sidor
Fastighetsägarna GFR	Fastighetsägarförbundet i västra Sverige
HASSO	Hyresnämndernas, Arendenämndernas och Svea hovrätts Samarbetsorgan.
HL	Hyreslagen, JB 12 kap (1970:994)
HRL	Hyresregleringslagen (1942:429)
HLS	Hyreslagstiftningssakkunniga SOU 1966:14
JB	Jordabalken (1970:994)
Kr/kvm	kronor per kvadratmeter
HD	Högsta domstolen
NyttjL	Nyttjanderättslagen (1907:36)
Prop.	Proposition
Sic	Så på latin. Används för att till exempel markera en felstavning eller ett tydligt sakfel
SOU	Statens offentliga utredningar

1 Inledning

1.1 Introduktion

Dagens hyreslagstiftning har som huvudregel ett överlåtelseförbud i 32 § hyreslagen (1970:994), HL. Det innebär att hyresgäster inte får överlåta sitt hyreskontrakt till någon annan.¹ Det finns däremot flera undantagsbestämmelser där överlåtelse görs möjligt. En av bestämmelserna är byten mellan bostäder i 35 § HL.²

Bytesrätten är en aktuell juridisk och politisk fråga på grund av den rådande bostadsbristen. I ett läge där Sverige har en bostadsbrist som motsvarar 156 000 bostäder³ blir bytesrätten den enda flyttmöjligheten för många. Då bostadsbristen är störst i våra tre största städer är det där som bytesfrågor främst blir aktuella.⁴

Trots att byten är en angelägen fråga är bytesrätten ingen ny företeelse. Den infördes i slutet av 1960-talet för att förstärka besittningsskyddet och förbättra rörligheten på bostadsmarknaden. Lagstiftaren menade att ett besittningsskydd utan bytesrätt inte erbjöd tillräckligt starkt skydd. Om en hyresgäst var tvungen att flytta på grund av annat arbete men vägrades byte, skyddade inte besittningsskyddet hyresgästen i tillräcklig utsträckning.⁵

En viktig aspekt av hyresgästernas rättsliga handlingsutrymme är var gränsen går för de rättigheter som lagen erbjuder hyresgästerna. Vad gäller bytesrätten finns det både klara och oklara gränser. När hyresgäster vill byta lägenhet med varandra är det tydligt markerat att vi fortfarande rör oss inom hyresrättens område. Om hyresgäster däremot vill byta lägenhet till ett ägt boende⁶ väcks frågor om hur ett sådant byte ska kunna göras och samtidigt vara förenligt med hyresrättens grundprinciper. I en sådan situation tränger sig en person, som inte varit på hyresmarknaden, före andra i kön genom att denne har ett ägt boende i utbyte. Det är samtidigt ett särskilt stort tryck på de centrala lägenheterna i storstäderna. Hyresgäster som bor centralt kan pressa priset på det ägda boendet genom att utnyttja bytesrätten som de inte äger. I dessa bytessituationer uppstår konflikter mellan den enskilde hyresgästens friheter och hyresrättens övergripande skydd för alla

¹ Larsson, Nils, Synnergren, Lars och Wahlström, Christina: *Bostadshyresavtal i praktiken*, Stockholm 2014, s. 165.

² Larsson - Wahlström a.a. s. 173 ff.

³ Boverket rapport 2012:18: *Bostadsbristen ur ett marknadsperspektiv*, Karlskrona, 2012, s. 6.

⁴ SOU 2012:88, s. 144.

⁵ Prop. 1967:141, s. 192; SOU 2012:88, s. 144.

⁶ Ägt boende räknas som bostadsrätt, villa, radhus och sedan 2009 även ägarlägenheter.

hyresgäster. Frågor kan också väckas gällande om hyresgästen i ett ärende tagit emot en otillåten ersättning för hyresrätten. Förbud mot otillåten ersättning regleras i 65 § HL.

1.2 Syfte och frågeställningar

Denna uppsats ska försöka rätta ut frågetecknen och klargöra vilka regler som egentligen gäller för byten till ägt boende. De frågeställningar som uppsatsen ska besvara är enligt följande:

1. Hur ska man förstå bytesrätten till ägt boende utifrån ett rättshistoriskt perspektiv?
2. Vilka är förutsättningarna för att få göra ett byte till ägt boende enligt 35 § HL och hur enhetlig är praxis i nämnderna på området?
3. Vilka avvägningar görs i rättslig instans när byten mellan hyresrätt och ägt boende prövas enligt 65 § HL och vilka likheter och skillnader finns med 35 § HL?
4. På vilket sätt skulle en överklaganderätt påverka bytesrätten och finns det övriga lagändringar som kan behövas?

1.3 Metod och material

1.3.1 Metod

Uppsatsen är skriven med den rättsdogmatiska metoden. Utifrån den granskas de befintliga rättskällorna för att hitta svar på uppsatsens frågeställningar.⁷ Förarbeten, i form av bland annat SOU: er och propositioner, är exempel på sådana källor. Utöver förarbetena är doktrin ett viktigt verktyg i uppsatsen för att tolka lagstiftningens innebörd och dess syfte. Doktrin bidrar även till att föra fram olika synsätt på förarbetena. Även lagkommentarer har använts för att få en fördjupad förståelse för lagens innebörd. Praxis har också varit en viktig del i uppsatsen för att redogöra och analysera rättstillämpningen av 35 och 65 §§ HL. I det arbetet har framför allt praxis från hyresnämnderna varit vägledande men även domstolspraxis i den del som berör 65 § HL. Som det framgår nedan under avsnitt 1.3.2 har granskningen av rättskällorna kompletterats med intervjuer för att rättskällorna och rättsreglerna bättre ska förstås utifrån den praktiska tillämpningen idag.⁸

Bytesreglerna är en del av en större överlåtelseproblematik. I uppsatsen redogörs för den historiska utvecklingen av bytesrätten, som en del i överlåtelseproblematiken. Då många av de centrala förarbetsuttalandena inte bara är gamla utan även härrör från en tid då bostadsrätten knappast var en

⁷ Lehrberg, Bert: *Praktisk juridisk metod*, Uppsala 2014, s. 203 f.

⁸ Lehrberg a.a. s. 204.

äganderätt, måste man ta ställning till vilken betydelse de har idag eller om de blivit mer eller mindre obsoleta.

1.3.2 Intervjuer

När den rättsdogmatiska metoden används är det betydelsefullt om den reella verkligheten inom det området som uppsatsen berör bättre kan förstås.⁹ Uppsatsen har därför kompletterats med telefonintervjuer. De har spelats in och finns tillgängliga vid begärd utlämning. Intervjuerna är genomförda vid fem olika tillfällen. Tre ordinarie intervjuer och två kompletterande har genomförts. Frågorna har skickats i förväg till intervjuobjekten för att de ska kunna svara på bästa sätt. Intervjuerna är sammanfattade i uppsatsen och taltranskriberade i bilaga B.

Till uppsatsen har intervjuerna bidragit med ett praktiskt perspektiv från verkligheten. Med infallsvinklar från fler aktörer inom hyresrätten får läsaren också en mer balanserad bild av rättsläget. Utöver det ger intervjuerna en aktuell inblick i hur rättsområdet ser ut idag. Då intervjuerna är specifikt genomförda för den här uppsatsen är de en unik källa som ger en fördjupad bild av rättsområdet.

Intervjuobjekten har bestått av hyresrådet Kristian Eriksson, partsjuristerna Susanna Skogsberg och Åse Sundström. Kristian Eriksson har jobbat på Stockholms hyresnämnd sedan 1990. Eriksson har varit ordförande i flera av de ärendena som refereras och analyseras i uppsatsen. Genom sin erfarenhet och kompetens har Eriksson varit en mycket värdefull källa till de slutsatser och analyser som görs i uppsatsen. Susanna Skogsberg är förbundsjurist på Hyresgästföreningens¹⁰ nationella kontor. Skogsberg är en erfaren jurist som jobbat med hyresrättsliga frågor länge. Genom sin position är hon en källa för Hyresgästföreningens ståndpunkter vad gäller 35 och 65 §§ HL. Åse Sundström är chefsjurist på Fastighetsägarnas regionkontor i västra Sverige, Fastighetsägarna GFR. Sundström har en lång och bred erfarenhet av att jobba med hyresrätt. Innan hon blev chefsjurist på Fastighetsägarna GFR jobbade hon som hyresråd på hyresnämnden i Göteborg. Hon har också varit hovrättsassessor på hovrätten i västra Sverige. Det ska tilläggas att Charlotte Andersson, som antagligen är den ledande juristen idag i Sverige vad gäller byten till ägt boende, är vd på Fastighetsägarna GFR. Planen från början var att Andersson skulle ställa upp på en intervju men hon fick tyvärr förhinder. Åse Sundström är en utmärkt ersättare och har, som det nämnts, stor och bred erfarenhet av hyresrätten som sådan. Jag har varit angelägen om att ha balans mellan fastighetsägarsidan och hyresgästsidan i uppsatsen. Därför har intervjuer genomförts med personer från båda partsintressena på bostadsmarknaden.

⁹ Lehrberg a.a. s. 204.

¹⁰ Hette tidigare Hyresgästernas Riksförbund då organisationen bestod av flera förbund.

1.3.3 Material

En stor del av materialet i uppsatsen består av äldre utredningar och propositioner. Det äldsta materialet är lagberedningens förslag till ny jordabalk från 1905. Det förslaget har varit viktigt för att utveckla resonemang gällande den äldre hyreslagen, HL, i nyttjanderättslagens tredje kapitel, (1907:36), NyttjL.

En utredning som varit särskilt viktig för uppsatsen är HLS, hyreslagstiftningssakkunnigas, SOU 1966:14. Denna utredning ligger till grund för mycket i den nuvarande hyreslagstiftningen. Utifrån den omarbetades hela HL i tredje kapitlet NyttjL. I SOU 1966:14 utvecklades resonemangen om vad en lagstadgad bytesrätt skulle innebära. Utredningen är bristfällig vad gäller bytesrätt till fastigheter då den kom först några år senare. Där har kompletteringar gjorts med prop. 1970:146, som var underlag till införandet av bytesrätten till fastigheter. Även propositionerna prop. 1967:141 och prop. 1968:91 är viktiga förarbeten som är underlag för den stora omarbetningen av hyreslagstiftningen på 60-talet. En viktig förändring i 35 § HL var införandet av rekvisitet *andra särskilda skäl*. Förarbetena SOU 1981:77 och prop. 1983/84:137 ligger till grund för rekvisitet och har därför varit viktiga för uppsatsen i de delarna. En senare utredning som har diskuterat dagens utmaningar för bytesrätten till ägt boende är SOU 2008:38. Den utredningen diskuteras i uppsatsen i de delar som berör bland annat införandet av en överklaganderätt och vissa bevisfrågor i 35 § HL.

För analysen av doktrin har Kjell Adolfssons och Sten Hillerts bok *Hyresrätt som dellikvid* varit av särskild vikt. Hela boken handlar om risken för otillåten ersättning vid byten till ägt boende. De har även problematiserat förhållandet mellan bytesrätten i 35 § HL och förbudet mot otillåten ersättning i 65 § HL. Författarna har också utvecklat unika ståndpunkter och idéer gällande lagstiftningen som reglerar bytesrätten till ägt boende. Då Adolfsson och Hillert har gjort ett gediget arbete med frågan om bytesrätt till ägt boende diskuteras och bemöts deras teorier i uppsatsen. Jag har även kompletterat Adolfsson och Hillerts bok med bland annat Anna Christensens *Hemrätt i hyreshus* samt Bertil Bengtssons, Richard Hagers och Anders Victorins *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*. Dessa böcker ger andra perspektiv på ämnet och en åsiktsbredd för uppsatsen.

En annan författare som under senare tid framför allt studerat praxis som rör bytesrätt till ägt boende är Charlotte Andersson som nämnts ovan. Andersson har skrivit två upplagor av boken *Lägenhetsbyten och andrahandsuthyrning*.¹¹ Båda upplagorna av boken är värdefulla då den första skrevs precis innan praxis skärptes gällande rekvisitet beaktansvärda skäl i 35 § HL. Tillsammans ger de en inblick i läget före och efter skärpningen. Då Andersson, vid tillfället för arbetet med uppsatsen, är vd på Fastighetsägarna GFR har det iakttagits vid läsningen av hennes analyser i

¹¹ Första upplagan kom 2004 och andra upplagan 2008.

boken. I sammanhanget ska det understrykas att Andersson är den enda författaren som gjort en sammanställning över praxis för bytesfrågor de senaste decennierna. Det finns äldre praxispromemorior som inte tagits upp i uppsatsen. Detta gäller Peter von Möllers, Lars Arvidssons och Jan Sundströms praxissamlingar. Dessa praxissamlingar är 30 till 40 år gamla. Lagstiftningen har ändrats sedan dess och därför skiljer sig den praxisen från dagens. Dessutom har jag valt att skriva egna referat och analyser av praxis. Med anledning av det har också ett annat upplägg krävts än att enbart hänvisa till äldre praxissamlingar. Nedan redogörs för praxisdelen mer utförligt.

Lagkommentaren av Leif Holmqvist och Rune Thomsson har också varit en viktig källa i arbetet med uppsatsen. Deras lagkommentar har flera upplagor och är väl genomarbetad. Lagkommentaren har gett förutsättningar för att snabbt kunna förstå rättsområdet och de aktuella paragraferna 35 och 65 §§ HL. Lagkommentaren har även bidragit till en överblick på viktig doktrin och praxis. I sammanhanget är det värt att påpeka att både Holmqvist och Thomsson har arbetat på Fastighetsägarna och därför har även det tagits i beaktning. I uppsatsen har det bland annat gjorts kompletteringar med Gösta Järtelius äldre lagkommentar som Hyresgästföreningen har gett ut. Järtelius lagkommentar har, med hans bakgrund som jurist på Hyresgästföreningen, också gett ett bredare perspektiv vad gäller synen på hyresrätten som sådan. Även vad gäller doktrin har det varit viktigt att försöka ha en balans mellan fastighetsägarsidan och hyresgästsidan.

En övrig notering är att det i uppsatsen hänvisas till ett examensarbete, nämligen Catarina Tillrooths *Begränsningar i besittningsskyddet för studentbostad*. Ett examensarbete har inte samma tyngd som doktrin där författaren har lagt ner mycket tid och möda i ett juridiskt område. Dock bidrar Tillrooth till en förståelse för hyresrätten ur en historisk kontext. Ett examensarbete får även anses ha en viss tyngd då det är ett resultat av sex månaders arbete där en handledare varit behjälplig och en examinator godkänt uppsatsen.

1.3.4 Praxis

I uppsatsen finns det ett eget kapitel där referat och analyser av praxis från Stockholms och Göteborgs hyresnämnder är samlade. Dessa beslut rör tillståndsprövningar från hyresrätt till ägt boende enligt 35 § HL. Dessutom finns ett kapitel där två domstolsavgöranden är refererade och analyserade, ett från Högsta Domstolen, HD, och ett från Svea hovrätt. Domarna berör frågan om otillåten ersättning enligt 65 § HL.

Referaten och analyserna tydliggör gränsdragningen mellan 35 och 65 §§ HL. Dessutom problematiseras nämndernas och domstolarnas bedömningar. Anledningen till att nämndsbesluten är från Stockholm och Göteborg är för att det görs en jämförelse i uppsatsen mellan hur nämnderna i Sveriges största städer har resonerat i tillståndsprövningarna. Beslut i ärenden som rör byten får inte överklagas och därför är det av vikt att undersöka om

nämnderna har gjort olika bedömningar. Att granskningen har gjorts av ärenden från storstäderna beror också på att det är vanligast med byten till ägt boende där. Ambitionen var att även beslut från Malmös hyresnämnd skulle refereras och analyseras. Dock har jag inte lyckats få ut några aktuella ärenden från Malmös hyresnämnd. Efter att ha samtalat med ett hyresråd från Malmö om saken lyftes frågan upp på ett morgonmöte på nämnden. Därpå fick jag besked, av hyresrådet, om att hyresnämnden i Malmö inte prövat byten från hyresrätt till ägt boende sedan något av hyresråden började jobba på nämnden. Det har också varit svårt att få ut slumpmässigt utvalda bytesärenden då de inte har varit sorterade hos hyresnämnderna. Stockholms hyresnämnd har dock de senaste åren börjat sortera ärendena tydligare. Tack vare den förbättringen har jag kunnat sätta ihop den statistik från 2013 som finns redovisad i bilaga A. I övrigt har det även varit svårt att få tag på äldre och digitaliserade ärenden på grund av överklagandeförbudet för bytesärenden. Det finns inga externa databaser som lagrar icke överklagbara hyresnämndsbeslut. Därför har stor möda lagts ner på att få ut äldre men aktuella tillståndsprövningar. De nämndsbeslut som refereras i uppsatsen är beslut som jag lyckats få digitalt utlämnade från Göteborgs och Stockholms hyresnämnder. Dessutom har jag, efter dialog med Hyresgästföreningen i södra Skåne, fått ut vägledande nämndsbeslut från Hyresgästföreningens interna rättsdatabas. Dessa beslut har granskats särskilt, då Hyresgästföreningen är en intresseorganisation. Besluten bedömer jag trots allt som tillförlitliga då det i databasen fanns beslut som både var till fördel och till nackdel för Hyresgästföreningen. Dessutom har bland annat Holmqvist och Thomsson i sin lagkommentar hänvisat till flera av besluten.

Nämndsbesluten som är med i uppsatsen sträcker sig ca 15 år tillbaka i tiden. Att jag inte har praxis som sträcker sig ännu längre bak i tid beror dels på svårigheterna med att få ut hela äldre nämndsbeslut men också på att granskningen av praxis ska vara aktuell. Då det har skett en hel del förändringar i praxis sedan år 2000 är den perioden av särskilt intresse för uppsatsen. Då fokus i uppsatsen har lagts på hyresnämndernas avgöranden för byteöverlåtelse har jag valt att enbart ha med två domar där 65 § HL berörs. Den ena av domarna, NJA 1990 s. 412, är samtidigt väldigt viktig för frågor som rör byten till ägt boende och otillåten ersättning.

1.4 Terminologi

I den rättsdogmatiska metoden ingår att rättskällor ofta definierar ord och att juristen ska använda dem i just den betydelsen. Det är ganska oproblemiskt. Jag har gjort två undantag från det. Jag har konsekvensändrat begreppet handikapp till funktionshindrad. Då handikapp upplevs nedlåtande av många är det bättre att använda ett mer neutralt och modernt begrepp. Dessutom har jag använt det könsneutrala ordet hen i vissa sammanhang oaktat att det bryter mot domstolarnas skrivregler. Ordet har använts i sammanhang då könet på personerna är obestämt. Det är bättre att använda ett neutralt begrepp än att normativt ge en person ett kön. I sammanhang då könet är angett och läsaren tydligt kan uppfatta vilket kön personen har är könet utskrivet i texten.

1.5 Disposition

Arbetet inleds med en genomgång av den första moderna lagstiftningen för hyresrätten i kapitel 2. I redogörelsen lyfts särskilt den äldre lagstiftningen för överlåtelse och den syn lagstiftaren hade på hyresrätten under det tidiga 1900-talet. Därefter beskrivs utvecklingen som ledde till ökad reglering och försök till statliga insatser inom bostadspolitiken. Första och andra världskrigets krislagstiftningar och den reformpolitik som kännetecknade större delen av 1900-talet lyfts till diskussion. Ur den ökade statliga inblandningen växer bytesrätten fram som den ser ut idag. 35 § HL och framväxten av bytesrätt till ägt boende förklaras ingående i kapitel 2. Därefter ges en, i kapitel 3, parallell beskrivning av den straff- och civilrättsliga regeln i 65 § HL. I kapitel 4 diskuteras sedan relationen mellan 35 och 65 §§ HL och olika ståndpunkter inom området lyfts. Sammantaget ger denna ordning en bra bild för läsaren över hur hyresrätten och särskilt bytesrätten har utvecklats i modern tid.

Utifrån rättsfrågor som berör byten till ägt boende enligt 35 och 65 §§ HL refereras och analyseras sedan nämnds- och domstolsbeslut från Stockholm och Göteborg i kapitel 5 och 6. Praxis som lyfts, med NJA 1990 s. 412 inräknat, är från 1990 fram till idag. Genom den kronologiska redogörelsen för lagstiftarens förhållningssätt till bytesrätten och därefter praxiskapitlet läggs en god grund för att besvara uppsatsens frågeställningar.

Kapitel 7 i uppsatsen innehåller en sammanfattning av intervjuerna och de olika intervjuobjektens syn på rättsområdet. Frågorna som ställts till intervjuobjekten utgår ifrån den diskussion som förts i förarbetena och praxis. Intervjuerna är exklusivt genomförda för denna uppsats och tillför ett djup till slutsatserna. I kapitel 8 besvaras sedan frågeställningarna och uppsatsens resultat sammanfattas.

1.6 Avgränsningar

Som huvudregel gäller ett överlåtelseförbud som stadgas i 32 § HL. Därefter följer ett par undantag från den bestämmelsen. I 35 § HL regleras undantaget om rätten för hyresgäster till att byta bostad med annan hyresgäst eller innehavare av ett ägt boende. Utifrån kriterierna i 35 § HL prövar hyresnämnden en tillståndsansökan om byte. Utöver 35 § HL har även 65 § HL varit viktig för uppsatsen. Den reglerar straff- och civilrättsligt följderna för när en otillåten ersättning förekommer vid byten.

Övriga undantag från överlåtelseförbudet skiljer sig från 35 § HL på ett sådant sätt att de avgränsas bort i uppsatsen. I 33 § HL regleras övergångar vid universalfång som till exempel bodelning och arvskifte. I en bodelning kan det anses vara i sin ordning att tilldela hyresrätten ett värde. Då en bodelning påverkar makarnas ekonomi kan det ibland bedömas vara oskäligt att inte värdera hyresrätten och kompensera den make som inte får behålla bostaden. Denne makens ekonomi riskerar annars ett hårt slag då maken har

ett behov av att skaffa sig en ny bostad. Detta har framhållits av flera rättsvetenskapspersoner, bland annat Eva Ryrstedt, Folke Grauers och Lars Tottie.¹² Det ska dock tilläggas att rättsvetaren och advokaten Örjan Teleman tidigare var tveksam till att hyresrätter skulle få ges ett värde vid bodelningar i något sammanhang.¹³ Även Teleman har dock ändrat uppfattning i frågan och konstaterade i senaste upplagan av boken *Bodelning under äktenskap och vid skilsmässa* att hyresrätten kan ges ett värde vid bodelning. Teleman anförde däremot att värderingen kan vara svår att göra.¹⁴ Även om hyresrätten skulle kunna ges ett värde enligt 33 § HL berörs inte min uppsats av det i första hand. Som det har påpekats är bodelning ett universalfång och inte en överlåtelse. I min uppsats behandlas specifikt överlåtelseproblematiken och inte vad som gäller för universalfång.

I 34 § HL regleras överlåtelser till närstående som bor tillsammans med hyresgästen. Det är inte tillåtet med betalning för hyresrätten i dessa fall. Samtidigt tillhör det inte heller vanligheterna att närstående gör den här typen av överlåtelser för att utnyttja en nära släktings utsatta situation. Av den anledningen berörs inte 34 § HL i uppsatsen.

I 36 § HL regleras överlåtelser för affärslokal. Sådana överlåtelser är tillåtna om verksamheten också ska tas över. I dessa situationer tar den överlåtande hyresgästen betalt för försäljningen av rörelsen i samband med att lokalen också överläts. 36 § HL gäller inte frågor som rör otillåten ersättning vid överlåtelse av bostad och berörs därför inte heller i uppsatsen.

I 37 § HL regleras kommuners möjligheter att disponera sina hyreskontrakt. I den paragrafen prövas inte enskilda hyresgästers rätt till överlåtelser. Därför lyfts inte heller 37 § HL särskilt i uppsatsen.

¹² Ryrstedt, Eva: *Bodelning och bostad: Ekonomisk självständighet eller gemenskap*, Lund 1998, s. 232; Grauers, Folke: *Familjerätt i vardagslag. Makars och sambors egendom och bostad. Gåva. Arv, testamente och boutredning*, Stockholm, 1993; Tottie Lars: *Äktenskapsbalken och promulgationslag m.m.*, Stockholm 1990, s. 400 f.

¹³ Teleman, Örjan: *Bodelning under äktenskap och vid skilsmässa*, Stockholm 1993, s. 113 f.

¹⁴ Teleman, Örjan: *Bodelning under äktenskap och vid skilsmässa*, Stockholm 2011, s. 119 f.

2 Bytesrättens utveckling fram till idag

2.1 Marknadsvärde och bruksvärde

I den hyreslagstiftning som vi har idag bestäms hyresnivåerna huvudsakligen utifrån förhandlingar mellan hyresmarknadens parter. Det är alltså inte en fri marknad där enskilda hyresgäster och hyresvärdar kan komma överens om hyran. I detta system bestäms hyran enligt det som kallas bruksvärdesprincipen. Bruksvärdet innehåller flera faktorer som avgör hyresnivån, som standard och modernitet på lägenheten.¹⁵

Denna uppsats berör särskilt de situationer då en hyresgäst vill göra ett byte till en annan upplåtelseform, det vill säga byta kontrakt med en innehavare av ett ägt boende. Ofta uppstår det ett principiellt problem när en hyresgäst ska göra ett sådant byte, då hyressättningen inte görs på en fri marknad till skillnad från vad som gäller på en marknad för ägt boende. Då hyran kan ligga på en lägre nivå än vad byteskontrahenten egentligen har vilja och möjlighet att betala, kan den överlåtande hyresgästen ibland få ett rabatterat pris för det ägda boendet. Frågor om olaglig ersättning uppstår och om hyresgästen i så fall har tillskansat sig svarta pengar vid bytet. Detta är ett problem som dagens hyresrättsliga system ställs inför.¹⁶

Hyresmarknaden har inte alltid sett ut på det sättet och vi ska här gå in på en historisk behandling av hur dagens hyressystem har utarbetats och då särskilt beröra frågan om överlåtelser.

2.2 Överlåtelse i 1907 års hyreslag

År 1905 lade lagberedningen fram ett förslag¹⁷ på en ny nyttjanderättslag (1907:36), NyttjL, där även hyresrätten och frågan om överlåtelse- och upplåtelse rätt utreddes av lagberedningen. Hyreslagen, HL, placerades i tredje kapitlet NyttjL. Denna lag kom att ses som den första moderna hyreslagstiftningen. Syftet med lagstiftningen var att ordna ett mer jämlikt förhållande mellan hyresvärd och hyresgäst baserat på frivillighet och dispositivitet.¹⁸ Lagen var baserad på en liberal grund med den fria avtalsrätten som ledmotiv. Det var på det sättet ingen statlig skyddslagstiftning för hyresgäster.¹⁹

¹⁵ Nilsson – Wahlström a.a. s. 249 ff.

¹⁶ SOU 2008:47, s. 79.

¹⁷ LB 1905, s. 198 ff.

¹⁸ Adolfsson, Kjell och Hillert, Sten: *Hyresrätt som delikvid*, Uppsala 1991, s. 14.

¹⁹ Järtelius Gösta: *Hyra och bostad*, Stockholm 1985, s. 11; SOU 1966:14, s. 343.

I utredningen benämndes dagens betydelse av överlåtelse som substitution och upplåtelse som sublokation. Överlåtelse betecknades som *rätt för hyresgäst att sätta annan i sitt ställe och själv utträda ur rättsförhållandet med hyresvärden*.²⁰ Lagberedningen ansåg att överlåtelse skulle kunna genomföras om den gjordes i samråd med hyresvärden, vägrade hyresvärden godkänna överlåtelsen skulle hyresgästen ha rätt att säga upp avtalet.²¹ En rätt till överlåtelse skulle vara givet enbart vid dödsfall, menade lagberedningen.²² Dödsfall ansågs vara en särskild händelse som gav förutsättningar till en undantagsregel för att ta hänsyn till dödsboets bästa.²³ Utöver att dödsboet fick överta lägenheten ansåg lagberedningen att dödsboets intresse skulle tas tillvara i synnerhet då lägenheten hade hyrts för att bedriva affärsverksamhet. Då en affärsverksamhet skulle överlåtas, ansåg lagberedningen, att även rätten till att nyttja den plats där verksamheten bedrevs skulle få överlåtas.²⁴ Förslaget begränsades dock inte enbart till affärsverksamhet utan dödsbon fick en generell överlåtelse rätt.²⁵

I det som sedan blev gällande rätt reglerades överlåtelser i 7 § HL eller 3:7 NyttjL. Hyresgäster fick, i enlighet med lagberedningens förslag, göra överlåtelser i samråd med hyresvärden. En särskild bestämmelse infördes även där hyresgästen fick en borgensförpliktelse gentemot den nya hyresgästen vid godkänd överlåtelse. Om hyresvärden vägrade överlåtelse utan skäl原因 kunde hyresgästen, i enlighet med lagberedningens förslag, säga upp avtalet.²⁶ I 8 § HL reglerades det som gällde vid hyresgästens död. Enligt 8 § HL kunde dödsboets delägare överlåta hyresrätten till en annan hyresgäst. Med villkor om att hyresvärden kunde acceptera den nya hyresgästen. Dödsbon fick således en lagstadgad överlåtelse rätt.²⁷

Lagstiftarens målsättning under det tidiga 1900-talet om att förbättra hyresgästernas ställning genom en dispositiv lag lyckades inte.²⁸ Reglerna åsidosattes ofta och i samband med första världskriget stiftades en särskild krislagstiftning.²⁹ Inga märkbara förändringar gjordes dock i 7 § eller 8 § HL fram till 1939. Då fick dödsbon en generell uppsägningsrätt om det gällde privatbostadsuthyrning.³⁰

Det viktiga för hyresgästerna med en överlåtelse rätt, vid tillkomsten av 1907 års HL, var framför allt att kunna komma ur ett bindande hyresavtal. Under det tidiga 1900-talet kunde dock hyresvärden och hyresgästen ha ett

²⁰ LB 1905, s. 198 ff.

²¹ LB 1905, s. 19 och 198 ff.

²² LB 1905, s. 198 ff.

²³ LB 1905, s. 203.

²⁴ LB 1905, s. 203.

²⁵ LB 1905, s. 204; Christensen, Anna: *Hemrätt i hyreshuset. En rättsvetenskaplig studie av bostadshyresgästens besittningsskydd*, Stockholm 1994, s. 248.

²⁶ 3:7 NyttjL SFS 1907:36.

²⁷ 3:7 NyttjL SFS 1907:36.

²⁸ Adolfsson och Hillert a.a. s. 14.

²⁹ SFS 1917:219; Se även avsnitt 2.3.

³⁰ SOU 1938:22, s. 142 f.

bindande avtal i 25 år i städerna.³¹ Hyresgästen var bunden hela tiden om denne inte hittade någon att överlåta kontraktet till. Rätten att säga upp ett sådant kontrakt kunde vara mycket värdefull. Det fanns ingen generell uppsägningsrätt. Idag har hyresgästen rätt att säga upp kontraktet med tre månaders uppsägningsfrist oavsett vad som avtalats³² och en överlåtelse handlar till exempel om att flytta för få ett bättre boende.

2.3 Bostadsbrist och krislagstiftning

Vid både första och andra världskrigets utbrott uppstod en stor brist på bostäder vilket ledde till radikala förändringar i hyreslagstiftningen med särskild kristidslagstiftning.³³ Utöver hyresreglerna i nyttjanderättslagen infördes en hyresreglering 1917 genom hyresstegringslagen (1917:219).³⁴ Den stadgade att hyresnämnden på egen, hyresgästens eller hyresvärdens begäran kunde fastställa hyran.³⁵ Hyresstegringslagen infördes av ekonomiska och sociala skäl. Regeringen menade att den mänskliga utslagningen och den finansiella fastighetsspekulationen skulle utan en reglering riskera att drabba samhället för hårt.³⁶

Enligt avtalsfrihetens grundsatser var det tillåtet med överlåtelser som var sanktionerade av hyresvärderna och dödsbon kunde överlåta kontrakt även mot hyresvärdens vilja.³⁷ Därför infördes 1921 en bestämmelse i hyresstegringslagens 19 § som förbjöd hyresgäster att vid överlåtelse ta emot oskäligt vederlag och hyresvärdar att göra detsamma vid upplåtelse.³⁸ Hyresstegringslagen förlängdes flera gånger fram till 1923 då den sista förnyelsen upphörde att gälla.³⁹ Efter att hyresstegringslagen avskaffades infördes ett tillfälligt skydd mot ockerhyra mellan 1923 och 1926. Då kunde återigen en hög marknadshyra tas ut om hyresgästen som flyttade in frivilligt gav avflyttande hyresgäst ersättning eller erbjöd sig att betala ovanligt hög hyra för att få lägenheten.⁴⁰

Under mellankrigstiden skedde förändringar gällande organiseringen på hyresmarknaden. Då växte nämligen intresseorganisationerna på bostadsmarknaden. Både Hyresgästernas Riksförbund⁴¹ och

³¹ 1:1 NyttjL SFS 1907:36; Christensen a.a. s. 227.

³² 5 § HL SFS 1970:994. 5 § HL är även 12:5 JB. Dock används hyreslagen konsekvent i uppsatsen istället för 12 kap JB.

³³ Tillrooth, Catarina: *Begränsningar i besittningsskyddet för studentbostad*, Lund 2005, s. 10; Bengtsson, Bertil, Hager, Richard och Victorin, Anders: *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, Stockholm 2013, s. 22.

³⁴ SFS 1917:219.

³⁵ 6 och 7 §§ SFS 1917:219.

³⁶ Prop. 1917:254, s. 23 ff.

³⁷ Se s. 15 f., avsnitt 2.2.

³⁸ 19 § SFS 1921:309.

³⁹ Tillrooth, Catarina a.a. s. 11.

⁴⁰ Adolfsson och Hillert a.a. s. 39 f.

⁴¹ Heter idag Hyresgästföreningen.

Fastighetsägarförbundet arbetade aktivt mot politikerna. Särskilt hyresgäströrelsen började få större inflytande.⁴²

När andra världskriget bröt ut ökade bostadsbristen återigen. Då valde lagstiftaren att skapa en ny hyresreglering. Hyresregleringslagen (1942:429), HRL, som infördes 1942 innebar bland annat en statlig reglering över hyrorna i tätorter.⁴³ I 3 § HRL begränsades hyresvärdens möjlighet att ta ut annan hyra än den reglerade och i 11 § 2 st HRL infördes på nytt ett förbud för hyresgäster att ta ut ersättning vid överlåtelse.⁴⁴ I 23 § HRL reglerades den straffrättsliga regeln som innebar att den som bröt mot bland annat 3 och 11 §§ HRL skulle straffas med böter eller fängelse. I 24 § HRL reglerades att den som tagit emot otillåten ersättning skulle betala tillbaka den.⁴⁵ Under samma period genomfördes även en bostadsrättskontrolllag (1942:430), BoKol, som prisreglerade bostadsrätter.⁴⁶ Det ansågs vara nödvändigt då hyresregleringen innebar en risk att fastighetsägare ombildade hyresfastigheter till bostadsrättsföreningar och utnyttjade de ekonomiska förmåner som bostadsrättsföreningar kunde ge. Genom en prisreglering på bostadsrätter kunde detta undvikas.⁴⁷

2.3.1 Bostadspolitisk reformagenda efter andra världskriget

På grund av den stora bostadsbristen som växte under tiden efter andra världskriget stärktes statens och kommunernas grepp om produktionen och förmedlingen av bostäder.⁴⁸ Den offentliga inblandningen gick från att vara ett riktat stöd för vissa grupper till att bli en allmän bostadsservice som skulle ha inflytande över hyresnivåerna och bostadsplaneringen.⁴⁹ År 1947 stiftades bostadsförsörjningslagen (1947:523). Kommunerna skulle förmedla bostäder och långsiktigt planera bostadsbyggandet.⁵⁰ I lagen ålades kommunerna ett ansvar att starta allmännyttiga bostadsbolag. Det var den kommunala allmännyttans och förmedlingsverksamhetens ansvar att styra den lokala bostadsproduktionen och till hjälp fick man bland annat statliga bidrag och lån.⁵¹ Dessa förändringar, i kombination med hyresregleringen, förändrade bostadspolitiken i stor utsträckning. Bostadspolitiken gick från det tidiga 1900-talets avtalsrättsligt baserade hyreslag till en omfattande offentlig kontroll och finansiering.

⁴² Järtelius a.a. s. 13.

⁴³ Bengtsson, Bertil, Hager, Richard och Victorin, Anders a.a. s. 22.

⁴⁴ Prop. 1942:301, s. 94 ff.

⁴⁵ Prop. 1942:301, s. 99.

⁴⁶ Prop. 1942:341, s. 6.

⁴⁷ Prop. 1942:341, s. 7.

⁴⁸ SOU 1945:63, s. 351.

⁴⁹ SOU 1945:63, s. 348.

⁵⁰ Prop. 1947:259, s. 15 f.

⁵¹ Prop. 1947:259, s. 2 ff.

2.3.2 Regeringens förslag på överlåtelse rätt

Under 40-talets omfattande regleringsperiod kom regeringen med ett förslag på en lagstadgad överlåtelse rätt i byteshänseende. I en proposition från 1948 föreslog regeringen att om en bostadshyresgäst ville flytta till en annan bostad skulle det finnas en möjlighet till det genom byte.⁵² Om hyresvärden inte gick med på överlåtelsen skulle hyresnämnden inom viss tid kunna bestämma om överlåtelsen skulle godkännas eller inte.⁵³ De rekvisit som regeringen menade skulle vara uppfyllda för att ett sådant byte skulle få göras var att hyresrätten:

1. Inte var förverkad,
2. Att vägande skäl talade för bytet
3. Att hyresvärdens vägran var obillig.⁵⁴

Regeringen påpekade även att en överlåtelse rätt inte gav hyresgästen ensidig makt över vem som skulle få bruka hyreslägenheten, utan en möjlighet gavs till hyresgästen att få saken prövad av hyresnämnden.⁵⁵

Enligt regeringen skulle förslaget vara en kristidsåtgärd för att få fart på hyresmarknadens rörlighet. Regeringen menade att en rätt till byte skulle få positiva effekter ur ett bostadssocialt perspektiv. Under bostadsbristen hade det nämligen uppstått en önskad tröghet på bostadsmarknaden.⁵⁶ Trögheten uppstod genom omvandlingen från en liberal och avtalsrättslig hyresrätt till en reglerad sådan med bostadsköer och bostadsförmedlingar. Då framfördes krav på en bytesrätt för att hyresgäster till exempel lättare skulle kunna flytta till städer med arbetstillfällen. Genom bostadsköerna uppstod även en tröghet när hyresgäster hade behov av en annan typ av lägenhet. Om till exempel en familj behövde en större bostad vore det smidigt om den kunde gå runt bostadskön och byta med exempelvis en änka i en större bostad. Då bostadsbrist rådde var det, enligt regeringen, viktigt att se över balansen mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen.⁵⁷

2.3.3 Remissyttranden och riksdagens avstyrkande

Flera remissinstanser höll med regeringen i sina yttranden, bland annat Socialstyrelsen och Hyresgästernas riksförbund.⁵⁸ Socialstyrelsen anförde att det i många fall inte var några problem att få tillstånd av hyresvärden för ett lägenhetsbyte men det förekom också att till exempel större familjer inte fick genomföra ett byte på grund av hyresvärdens bristande förståelse.⁵⁹ Hyresgästernas riksförbund tillstyrkte regeringen förslag om en bytesrätt men tillade också ett eget förslag om bostadsförmedlingarnas roll.

⁵² Prop. 1948:212, s. 1.

⁵³ Prop. 1948:212, s. 1.

⁵⁴ Prop. 1948:212, s. 4.

⁵⁵ Prop. 1948:212, s. 27.

⁵⁶ Prop. 1948:212, s. 27.

⁵⁷ Prop. 1948:212, s. 27.

⁵⁸ Prop. 1948:212, s. 16.

⁵⁹ Prop. 1948:212, s. 16.

Hyresgästernas riksförbund ansåg att bostadsförmedlingarna borde få rätt att förmedla bostäder till bostadslösa då det uppstod vakanser vid lägenhetsbyten.⁶⁰ Riksförbundet anförde även att bostadsförmedlingarna borde kunna stoppa byten i hyresnämnderna om de inte hade möjlighet att anvisa motparten i målet.⁶¹ Riksförbundets förslag bottnade i att bostadsförmedlingarna hade fått en viktig roll där de administrerade så kallade värdförbindelser. Denna princip utgick från kommunernas bostadsförsörjningsansvar och Riksförbundet värnade det offentliga inflytande vid bostadsfördelningen.⁶² Värdförbindelser innebar att hyresvärdarna lät de kommunala bostadsförmedlingarna förmedla lediga lägenheter om bostadsförmedlingen hade hittat andra lägenheter åt tidigare hyresgäster. Förbindelsen var av principiell art för hyresvärdarna, vilket innebar att de kunde neka anvisade hyresgäster.⁶³ En värdförbindelse skiljde sig, genom bostadsförmedlingens inblandning, från vanliga byten som innebar att två hyresgäster bytte lägenhet med varandra och där ingen vakans av lägenheter uppstod.⁶⁴

Till skillnad från Socialstyrelsen och Hyresgästernas riksförbund var andra remissinstanser mer kritiska till regeringens förslag. En av dem var Fastighetsägarförbundet, som ansåg att hyresvärdens självständiga rätt att bestämma över vem som ska få hyra lägenhet var det som fanns kvar av äganderätten för hyresvärdar.⁶⁵ Istället för att reglera ytterligare borde regeringen ha lagt förslag på att göra bostadsmarknaden friare igen. Fastighetsägarförbundets inställning var ett resultat av kommunernas stärkta inflytande genom bostadsförsörjningslagen.⁶⁶

Andra lagutskottet i riksdagen behandlade propositionen och anförde att regeringen hade rätt i att lägenhetsbyten skulle underlättas då bostadsbristen delvis var ett fördelningsproblem.⁶⁷ Däremot ansåg utskottet att regeringen inte hade visat på vilket sätt en reglering skulle vara nödvändig. Det var svårt att uppskatta hyresvärdarnas motvilja att tillåta byten som hade goda skäl att genomföras.⁶⁸ Lagutskottet ifrågasatte också proportionaliteten mellan fördelar och nackdelar med förslaget. Risken för att hyresgäster tog otillåten betalning för bytet skulle öka menade lagutskottet. Det skulle drabba laglydiga hyresgäster och hyresgäster med knapp ekonomi.⁶⁹ Lagutskottet påpekade även att lagstiftningen skulle öka arbetsbelastningen på hyresnämnderna.⁷⁰ Lagutskottet yrkade därför avslag på propositionen

⁶⁰ Prop. 1948:212, s. 18.

⁶¹ Prop. 1948:212, s. 18; Se även s. 18, avsnitt 2.3.1 om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

⁶² SOU 1966:14, s. 356.

⁶³ SOU 1966:14, s. 356.

⁶⁴ Adolfsson och Hillert a.a. s. 137.

⁶⁵ Prop. 1948:212, s. 23.

⁶⁶ Prop. 1948:212, s. 23; Se även s. 18, avsnitt 2.3.1 om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

⁶⁷ 2LU 1948:33, s. 7.

⁶⁸ 2LU 1948:33, s. 7.

⁶⁹ 2LU 1948:33, s. 8.

⁷⁰ 2LU 1948:33, s. 8.

men underströk att om det gick att på ett tydligare sätt bevisa att det var ett faktiskt problem att hyresvärdar nekade lägenhetsbyten skulle frågan behöva tas upp till ny prövning.⁷¹ Riksdagen godkände lagutskottets yrkande och propositionen föll därmed.⁷²

Trots att propositionen föll i riksdagen fick debatten en del konsekvenser i praktiken. Fastighetsägarförbundet ville göra sina medlemmar uppmärksamma på lagutskottets anmärkning om att frågan skulle utredas på nytt om det tydligt visade sig att hyresvärdar nekade hyresgästerna att göra skäliga byten.⁷³ Fastighetsägarförbundet skickade därför ut en uppmaning till sina medlemmar om att hyresvärdarna skulle arbeta för att byten kom till stånd så länge de var skäliga. I meddelandet förklarade förbundet även att man beslutat, efter samråd med Hyresgästernas Riksförbund, att tillsätta ett förtroenderåd i varje fastighetsägarförening bestående av en eller två fastighetsägare (sic).⁷⁴

1952 skickade Fastighetsägarföreningen en skrivelse till hyresregleringskommittén där de menade att fler byten hade skett tack vare Fastighetsägarföreningens engagemang för att få till fler överlåtelser.⁷⁵ Då de kommunala bostadsförmedlingarna hade en särskild roll vid överlåtelser⁷⁶ skickade kommittén även en enkät till flera kommunala bostadsförmedlingar om de upplevde överlåtelseförbudet som ett problem. Efter att ha fått svar på enkäten konstaterade kommittén att en lagstiftning om bytesrätt inte var önskvärd.⁷⁷

2.4 Bytesrätten i hyreslagskommitténs utredning SOU 1961:47

Frågan om överlåtelserätt fick delvis en annan ton i början av 60-talet då hyreslagskommittén i sin SOU 1961:47 menade att överlåtelseförbudet skulle behållas men att vissa typer av överlåtelser var motiverade även utan hyresvärdens tillstånd. Det gällde till exempel vid äktenskap och då makarna antingen skiljde sig eller då den ena av makarna dog.⁷⁸ Däremot motsatte sig hyreslagskommittén en allmän överlåtelserätt som gav hyresgäster en rätt till byte så länge den inte innebar en tydlig olägenhet för hyresvärderna.⁷⁹ Kommittén argumenterade utifrån ett fastighetsägarperspektiv. Hyresvärdens intresse av att hyresgästerna inte

⁷¹ 2LU 1948:33, s. 8.

⁷² SOU 1966:14, s. 352.

⁷³ SOU 1966:14, s. 353.

⁷⁴ SOU 1966:14, s. 353; Det var alltså bara ena parten som var representerad i förtroenderåden.

⁷⁵ SOU 1952:37, s. 97.

⁷⁶ Se s. 19 f., avsnitt 2.3.3 angående remissyttrandet av Hyresgästernas riksförbund.

⁷⁷ SOU 1952:37, s. 98.

⁷⁸ SOU 1961:47, s. 148.

⁷⁹ SOU 1961:47, s. 146.

bara kunde betala hyran utan också i övrigt var skötsamma underströks.⁸⁰ Kommittén gav uttryck för åsikten att hyresgäster som ville göra ett lägenhetsbyte framför allt hade ett intresse av att få bytet snabbt genomfört:

”Den avflyttande hyresgästen åter är av naturliga skäl i allmänhet föga intresserad av efterträdarens kvalifikationer såsom hyresgäst. Vid t. ex lägenhetsbyte, som numera är ett vanligt överlåtelsefall, är regelmässigt det väsentliga för hyresgästen, att han för sin del erhåller en så passande lägenhet som möjligt. Skall hyresrätten överlåtas av det skälet, att hyresgästen icke längre har behov av lägenheten, är allmänt sett hans huvudintresse att med minsta tidsutdräkt bliva kvitt lägenheten, så att hyresbetalningen upphör att belasta honom.”⁸¹

I diskussionen varnade också hyreslagskommittén för att en allt för vidlyftig lagstiftning till hyresgästernas fördel riskerade att skapa ett system där bulvaner kunde trissa upp hyresnivåerna.⁸²

2.5 Bytesrätten i SOU 1966:14

2.5.1 Utredarna begär förändring till hyresgästernas fördel

Utredarna i SOU 1966:14, som ligger till grund för dagens hyreslagstiftning, fortsatte i princip där hyreslagskommittén hade slutat i SOU 1961:47. Hyreslagstiftningssakkunniga, HLS, som utredningsgruppen för SOU 1966:14 kallades, lyfte en diskussion om ett eventuellt undantag i överlåtelseförbudet.⁸³ Utöver överlåtelse vid samboende och äktenskap, som även tidigare hade diskuterats i SOU 1961:47, utreddes om ett undantag för byten skulle göras.⁸⁴

Utredarna konstaterade att byten hade blivit allt vanligare på grund av bostadsbristen. På flera ställen i landet hade det blivit omöjligt att få en annan hyres- eller bostadsrätt förutom genom byte.⁸⁵ De främsta anledningarna till att vilja göra ett byte var vid utredningstillfället ändrade familjeförhållanden, ekonomi eller arbetsmarknadsskäl. Utredarna underströk att då byten kunde förbättra behovsanpassningen av lägenhetsbeståndet var det särskilt prioriterat att underlätta för fler byten.⁸⁶ Utredarna bekräftade andra lagutskottets syn gällande prop. 1948:212 om att hyresvärdarna i huvudsak var samarbetsvilliga vid byten. Utredarna konstaterade att enligt landets bostadsförmedlingar verkade inte hyresvärdarna i någon större utsträckning ha vägrat byten.⁸⁷ Med det sagt lyfte utredarna att flera rapporter hade visat på att det ändå fanns en del

⁸⁰ SOU 1961:47, s. 147.

⁸¹ SOU 1961:47, s. 147.

⁸² SOU 1961:47, s. 147.

⁸³ SOU 1966:14, s. 350.

⁸⁴ SOU 1966:14, s. 350.

⁸⁵ SOU 1966:14, s. 355.

⁸⁶ SOU 1966:14, s. 356.

⁸⁷ SOU 1966:14, s. 356.

fastighetsägare som inte ville följa Fastighetsägarförbundets rekommendation om att lösa byten på frivillig väg.⁸⁸ Det ansåg utredarna var en betydande olägenhet med hänsyn till de allmänna och enskilda intressena av att byten kunde komma till stånd. Därför ville utredarna hitta en möjlighet för att ge hyresgästerna en viss rätt till att kunna genomföra byten även då hyresvärdarna vägrade.⁸⁹ Utredarna konstaterade också att en bytesrätt skulle underlätta bostadsförmedlingarnas arbete generellt, oavsett hyresvärdarnas samarbetsvilja vid värdförbindelser.⁹⁰ Det förekom en oönskad tröghet i systemet som skulle kunna lösas med rätt till lägenhetsbyte.⁹¹ I likhet med remissyttrandet från Hyresgästernas riksförbund till 1948 års förslag⁹² ville utredarna genom en bytesrätt för hyresgästerna stärka kommunens inflytande över de lägenheter som blivit lediga när bostadsförmedlingen bidragit till att hyresgäster fått en annan lämpligare lägenhet.⁹³

HLS övervägde ett förslag på en bytesrätt i den nya hyreslagen. Förslaget hamnade i 34a§ HL som stadgade att en bostadshyresgäst, med rättens tillstånd, skulle kunna genomföra ett byte även om hyresvärden nekat och en förlikning inte kunnat uppnås. Enligt förslaget skulle hyresgästen *ha beaktansvärda skäl* och bytet skulle vara *utan påtaglig olägenhet för hyresvärden* för att ett byte skulle kunna komma till stånd.⁹⁴ I andra stycket föreslogs fem undantag från första stycket som berörde situationer då hyresgästerna inte skulle ha en bytesrätt överhuvudtaget:

”Vad i första stycket sägs skall icke gälla, om lägenheten uthyrts i andra hand eller utgör del av upplåtarens bostad eller är belägen i annat enfamiljshus än sådant, som är avsett att uthyras varaktigt, eller i tvåfamiljshus, ej heller om lägenheten av upplåtaren innehaves med bostadsrätt eller om hyresavtalet skall upphöra innan det varat längre tid än nio månader eller om hyresrättens bestånd är betingat av tjänsteförhållande.”⁹⁵

I de rättsliga situationer som föreslogs innebära totalt överlåtelseförbud i andra stycket hade hyresgästen en svagare rättsställning i sitt boende.⁹⁶ Utöver undantagen i andra stycket innehöll paragrafen ytterligare en begränsning som innebar att en hyresgäst som haft en byteslägenhet i mindre än tre år inte fick göra ett nytt byte om inte synnerliga skäl förelåg.⁹⁷

Utredarna konstaterade att bytesrätten behövde vara proportionerligt anpassad i förhållande till hyresvärdens och hyresgästens intressen.

⁸⁸ Se s. 20, avsnitt 2.3.3 angående Fastighetsägarförbundets uppmaning till sina medlemmar.

⁸⁹ SOU 1966:14, s. 356.

⁹⁰ Se s. 19 f., avsnitt 2.3.3 angående värdförbindelse.

⁹¹ SOU 1966:14, s. 356 f.

⁹² Se s. 19 f., avsnitt 2.3.3.

⁹³ Adolfsson och Hillert a.a. s. 137.

⁹⁴ SOU 1966:14, s. 357.

⁹⁵ SOU 1966:14, s. 357.

⁹⁶ SOU 1966:14, s. 358.

⁹⁷ SOU 1966:14, s. 357.

Hyresvärdens ekonomi och de boendes sociala relationer fick inte hotas av en bytesrätt. Utredarna ville inte ha en generell bytesrätt, utan det skulle röra sig om en konkret situation då hyresgästen ämnade byta boende.⁹⁸ Utredarna förde ett viktigt resonemang angående vilken typ av upplåtelseform som hyresgästen fick förvärva vid ett byte. Förslaget gällde byten till hyresrätt och bostadsrätt. Däremot menade utredarna att villafastigheter inte skulle kunna gå att byta till utan tillstånd av hyresvärden då dessa byten ofta gjordes för att kunna sänka priset på villafastigheten. Bostadsrätter var däremot prisreglerade och kunde alltid säljas till högsta tillåtna pris. Det var en bristvara på samma sätt som hyresrätterna. På grund av prisregleringen ansågs inte bostadsrätterna innebära en risk för prispress.⁹⁹

2.5.2 Utredarnas förslag på villkor för att få genomföra ett byte

Två av de viktigaste kraven som utredarna ställde upp för att ett byte skulle vara möjligt berörde hyresvärdens och hyresgästens förhållanden till varandra. Utredarna menade att ett byte skulle vara utan påtaglig olägenhet för hyresvärden. Med det menade de att den nya hyresgästen måste vara en duglig hyresgäst. Det innebar god betalningsförmåga och skötsamhet.¹⁰⁰ Utredarna ansåg även att den avflyttande hyresgästen skulle ordna nödvändiga upplysningar om den tillträdande hyresgästen.¹⁰¹ Utredarna poängterade att i vissa fall kunde en tillträdande hyresgäst anses vara en godtagbar hyresgäst men själva bytet kunde ändå innebära en olägenhet. Vid sådana händelser kunde det röra sig om att den tillträdande hyresgästen hade en för stor familj, vill bedriva en olämplig verksamhet i lägenheten eller att en annan hyresgäst i fastigheten hade blivit lovad att få flytta till den aktuella lägenheten vid ledighet.¹⁰² I det sistnämnda exemplet poängterade utredarna att hyresvärden behövde göra en intresseprövning mellan bytesparten och den befintliga hyresgästen.¹⁰³ Departementschefen höll dock inte med HLS i propositionen som behandlade förslaget till bytesrätt. Det behövdes ingen intresseprövning, enligt departementschefen, mellan den befintliga hyresgästen och den tillträdande. Det skulle inte spela någon roll att andra hyresgäster upplevde bytet som en påtaglig olägenhet, menade departementschefen, för att de själva ville flytta in i den lediga lägenheten. Lägenheten blev ändå inte ledig om den bytesansökande hyresgästen inte fick en annan bostad.¹⁰⁴

Utöver att själva bytet inte skulle innebära en påtaglig olägenhet för hyresvärden var hyresgästen, i utredarnas förslag, tvungen att ha beaktansvärda skäl för bytet.¹⁰⁵ Exempel på beaktansvärt skäl för

⁹⁸ SOU 1966:14, s. 357.

⁹⁹ SOU 1966:14, s. 358; Se s. 18, avsnitt 2.3 angående prisregleringen på bostadsrätter.

¹⁰⁰ SOU 1966:14, s. 358.

¹⁰¹ SOU 1966:14, s. 358.

¹⁰² SOU 1966:14, s. 359.

¹⁰³ SOU 1966:14, s. 359.

¹⁰⁴ Prop. 1967:141, s. 221.

¹⁰⁵ SOU 1966:14, s. 359.

hyresgästen var bland annat ett behov av större eller mindre lägenhet på grund av ändrade familjeförhållanden, att privatekonomin krävde en mindre lägenhet eller att ett byte skulle göra det möjligt för hyresgästen att höja sin bostadsstandard. Även arbetsmarknadsskäl ansågs vara ett beaktansvärt skäl.¹⁰⁶ Det faktum att en bostadsförmedling anvisat lägenheten till hyresgästens bytespart skulle inte göra hyresgästens skäl mer beaktansvärda, enligt utredarna. Det var enbart de personliga förhållandena som skulle utgöra grund för om beaktansvärda skäl förelåg eller inte ansåg utredarna. HLS menade även att en eventuell flyttkedja, där hyresgästen var en av flera personer som skulle byta bostad, inte skulle anses vara ett beaktansvärt skäl i sig.¹⁰⁷

2.5.3 Brist eller balans på bostadsmarknaden

En viktig aspekt för möjligheten till att genomföra ett byte var, enligt HLS utredning, hur bostadsmarknaden såg ut på de orterna där bytet skulle göras. Om det var bostadsbrist i den ort dit hyresgästen ville flytta fanns det starka skäl för ett byte.¹⁰⁸ Den hyresgäst som däremot ville flytta från en bristmarknad till en balanserad marknad kunde sällan anses ha beaktansvärda skäl.¹⁰⁹ En hyresgäst som ville flytta till en bostadsmarknad med balans kunde i vissa fall, enligt utredarnas förslag, anses ha beaktansvärda skäl. Det rörde hyresgäster med en funktionsnedsättning där bytesbostaden var anpassad. Det kunde också handla om särskilt stora lägenheter som i vanliga fall var svåra att få tag på.¹¹⁰ I annat fall, menade utredarna, skulle det vara svårt för hyresgäster att flytta till orter med en balanserad marknad. Det kunde till exempel drabba två bytesparter där den ena hade beaktansvärda skäl och önskade flytta till en bristmarknad från en balanserad marknad medan den andre bytesparten inte ansågs ha beaktansvärda skäl då orten som denne önskade flytta till hade balans på bostadsmarknaden.¹¹¹

2.5.4 Fastighetsägarnas deklaration med anledning av SOU 1966:14

I samband med att HLS arbetade med att ta fram förslaget till en i lag införd bytesrätt skrev Fastighetsägarförbundet en deklaration till alla fastighetsägare i landet, även de som inte var medlemmar. I deklarationen uppmanade Fastighetsägarförbundet återigen alla fastighetsägare att samarbeta bättre vid byten.¹¹² HLS hade nämligen meddelat Fastighetsägarförbundet att de hade arbetat fram ett färdigt förslag som snabbt kunde träda ikraft om lagstiftaren ville det. Däremot föreslog HLS

¹⁰⁶ SOU 1966:14, s. 359.

¹⁰⁷ SOU 1966:14, s. 359.

¹⁰⁸ SOU 1966:14, s. 360.

¹⁰⁹ SOU 1966:14, s. 360.

¹¹⁰ SOU 1966:14, s. 360.

¹¹¹ SOU 1966:14, s. 360.

¹¹² SOU 1966:14, s. 361.

aldrig att tvångslagstiftningen skulle genomföras, då utredarna räknade med att en frivillig lösning kunde komma på plats.¹¹³

Fastighetsägarförbundet skickade ut fem riktlinjer som de ansåg att fastighetsägare i landet skulle följa. I första punkten underströks att byte borde medges om det inte medförde påtaglig olägenhet för hyresvärden. Det skulle inte vara ett godtyckligt beslut, utan handla om hyresgästens familjestorlek eller att denne bedrev olämplig verksamhet. Andra punkten berörde krav på att hyresgästen skulle vara skötsam. Tredje punkten gällde att bytet skulle vara i ett konkret fall, likt HLS krav. Fjärde punkten lyfte att hyresvärden skulle kunna erbjuda den bytessökande en likvärdig byteslägenhet om omflyttning i fastigheten var nödvändig. Den sista och femte punkten gav fastighetsägaren rätt att kräva en kontrollutredning av den avflyttande hyresgästen om dennes byteskontrahent.¹¹⁴ Dessa punkter skulle enligt Fastighetsägarförbundets förslag uppföljas genom ett förtroenderåd i de orter där det inte redan fanns ett sådant, i enlighet med det tidigare meddelandet från 1948.¹¹⁵ HLS nöjde sig med Fastighetsägarförbundets deklaration och föreslog av den anledningen att lagstiftaren skulle invänta resultatet av det arbetet innan en bytesrätt övervägdes. En av de sakkunniga var skiljaktig och rekommenderade lagstiftning.¹¹⁶

2.6 Bytesrätten i propositionerna 1967:141 och 1968:91

I samband med HLS utredning framställde regeringen prop. 1967:141. I propositionen lade regeringen förslag på omfattande ändringar i den då befintliga HL som reglerades i 3 kap. NyttjL.¹¹⁷ Som det beskrivs i avsnitt 2.5.4 föreslog aldrig HLS en bytesrätt, däremot påverkades departementschefen av att utredarna kunde tänka sig att införa någon form av bytesrätt i framtiden.¹¹⁸ Departementschefen ansåg att lagförändringar behövdes omedelbart. Därför föreslog också denne ett undantag i 35 § HL från det principiella överlåtelseförbudet i 32 § HL med en viss bytesrätt om syftet med bytet var att få en annan bostad. Däremot gällde i förslaget denna bytesrätt enbart i orter med påtaglig bostadsbrist.¹¹⁹ När förslaget behandlades i tredje lagutskottet förkastade utskottet idén om att bytesrätten enbart skulle gälla i bristorter. Utskottet föreslog att en sådan inskränkning skulle utgå innan förslaget kunde antas.¹²⁰ Året därefter arbetade regeringen fram en ny proposition, prop. 1968:91, som avseende bytesrätten skiljde sig

¹¹³ SOU 1966:14, s. 362.

¹¹⁴ SOU 1966:14, s. 362.

¹¹⁵ SOU 1966:14, s. 362.

¹¹⁶ SOU 1966:14, s. 362.

¹¹⁷ Prop. 1967:141, s. 1 ff.

¹¹⁸ Prop. 1967:141, s. 150.

¹¹⁹ Prop. 1967:141, s. 220.

¹²⁰ 3LU 1967:58, s. 117 f.

från den tidigare propositionen enbart genom att bytesrätten skulle gälla även utanför bristorter.¹²¹

2.6.1 Bytesrätt i alla orter eller enbart på bristmarknader

Anledningen till att regeringen i prop. 1967:141 ansåg att bytesrätten uteslutande skulle gälla på bristmarknader var att departementschefen bedömde att det var där behovet fanns. Departementschefen anförde att när det var balans på bostadsmarknaden och hyresgästerna hade hyfsade förutsättningar att hitta en lägenhet fanns det inga skäl att ha en lagbunden bytesrätt.¹²² I sitt remissyttrande poängterade även Hyresgästernas riksförbund, som ansågs representera hyresgästerna i sammanhanget, att frånvaron av en bytesrätt framför allt var ett problem på bristmarknader.¹²³

Det tredje lagutskottet höll, som ovan har anförts, inte med regeringen i sin bedömning om att bytesrätten enbart skulle gälla bristorter. Lagutskottet framhöll vikten av att hyresgäster var flexibla med anledning av att arbetsmarknaden, då lagstiftningen behandlades, krävde rörlighet av arbetskraften.¹²⁴ Utskottet tog som exempel en hyresgäst som hade ett behov av att flytta från en ort med balans på hyresmarknaden till en ort med brist på grund av en anställning. Med regeringens förslag om att bytesrätten enbart skulle gälla bristorter hade denne hyresgäst svårligen kunnat genomföra ett byte.¹²⁵

I prop. 1968:91 ändrade regeringen sitt förslag med anledning av den diskussion som förts i lagutskottet.¹²⁶ Departementschefen instämde i det resonemang som förts gällande behovet av att kunna göra byten från en bostadsmarknad i balans till en bristmarknad. I övrigt var förslaget detsamma som i prop. 1967:141.¹²⁷

2.6.2 Beaktansvärda skäl och utan påtaglig olägenhet

I regeringens förslag till bytesrätt i 35 § HL framgick att ett byte fick göras *i syfte att genom byte erhålla annan bostad*.¹²⁸ Hyresgästen skulle som krav ha ett syfte att flytta till en annan bostad för att kunna göra ett byte. Ersättningen skulle var något annat i huvudsak än pengar, i detta fall var det

¹²¹ Prop. 1968:91, s. 2; Eftersom båda propositionerna berör frågan om bytesrätt och det skiljer väldigt lite mellan dem bedöms bägge som förarbeten. Prop. 1968:91 har dock tolkningsföreträde vid oklarheter.

¹²² Prop. 1967:141, s. 149.

¹²³ Prop. 1967:141, s. 149.

¹²⁴ 3LU 1967:58, s. 117.

¹²⁵ 3LU 1967:58, s. 117.

¹²⁶ Prop. 1968:91, s. 2.

¹²⁷ Prop. 1968:91, s. 81 f; Se dock s. 27 f., avsnitt 2.6.2 om kravet på särskilda beaktansvärda skäl för att kunna göra ett byte till en hyresmarknad i balans.

¹²⁸ Prop. 1968:91, s. 96; NyttjL 3:35.

en bostad.¹²⁹ Med klar inspiration från HLS¹³⁰ föreslog regeringen ytterligare krav som hyresgästen skulle uppfylla. Dels skulle det krävas *beaktansvärda skäl* där departementschefen i prop. 1967:141 uttalat gav stöd för HLS resonemang om vad det skulle innebära.¹³¹ HLS anförde i sin utredning att beaktansvärda skäl bland annat var ett behov av större eller mindre lägenhet på grund av ändrade familjeförhållanden eller att privatekonomin krävde en mindre lägenhet.¹³²

Det är särskilt intressant att departementschefen inte hade några invändningar gällande HLS bedömning av rekvisitet beaktansvärda skäl. Inte heller i prop. 1968:91 talade departementschefen emot HLS argumentering vad gäller beaktansvärda skäl.¹³³ Med anledning av den ändring som gjordes i prop. 1968:91, att kunna byta mellan brist- och balansmarknad, finns det viktiga resonemang av HLS som är värda att lyfta. Utifrån HLS förslag om att införa rekvisitet beaktansvärda skäl blev bytesrätten för hyresgäster som ville flytta till bostadsmarknader i balans mer restriktiv än vad som framgår vid första anblicken. HLS anförde att hyresgäster som ville flytta till en bostadsmarknad i balans enbart i vissa fall kunde ha beaktansvärda skäl. Det kunde gälla hyresgäster som hade särskilda behov på grund av en funktionsnedsättning eller om bytesobjekten var stora och sällsynta lägenheter.¹³⁴ En flytt, genom byte, till en bostadsmarknad i balans kunde i övriga fall svårligen uppfylla kravet om beaktansvärda skäl. I de situationerna hade bytet inte varit en *nödvändighet* för att hyresgästen skulle få en ny bostad.¹³⁵

I nutida ärenden där hyresgäster velat göra byten med andra *hyresgäster* på bristmarknader har det också ställts krav på tydliga beaktansvärda skäl. I 2007 års ärende 4871-07 från Stockholm ville hyresgästen göra ett byte för att få lägre hyra och komma närmare arbetsplatsen. Hyresnämnden avslag ansökan då den ansåg att hyressänkningen inte skulle påverka hyran i tillräcklig utsträckning och att hyresgästen inte skulle flytta tillräckligt långt, det handlade om 8 km.¹³⁶

I 2005 års ärende 4579-05 från Göteborg ville hyresgästen även i det ärendet flytta på grund av lägre hyreskostnader. Där menade nämnden att ett sådant byte bara kunde göras om hyresgästens ekonomi försämrades under hyrestiden, vilket den inte hade gjort.¹³⁷

I 2007 års ärende 4265-07 från Stockholm ville hyresgästen byta lägenhet på grund av en separation. Hyresnämnden bedömde i det ärendet att hyresgästen hade beaktansvärda skäl då de ändrade familjeförhållandena var

¹²⁹ Prop. 1967:141, s. 326.

¹³⁰ Se s. 24 f., avsnitt 2.5.2.

¹³¹ Prop. 1967:141, s. 220 f.

¹³² Se s. 24 f., avsnitt 2.5.2 för utförligare resonemang om HLS inställning.

¹³³ Prop. 1968:91, s. 2.

¹³⁴ Se s. 25, avsnitt 2.5.3; SOU 1966:14, s. 360.

¹³⁵ Adolfsson och Hillert a.a. s. 142 f.

¹³⁶ Andersson, Charlotte: *Lägenhetsbyten och andrahandsuthyrning*, Stockholm 2008, s. 112.

¹³⁷ Andersson 2008 a.a. s. 112.

skäl nog för att få byta till en mindre och billigare lägenhet. Med dessa exempel tydliggörs att även byten mellan hyresrätter på bristmarknader kräver relativt starka beaktansvärda skäl.¹³⁸

Vid bytesrättens införande i 35 § HL fastställdes även rekvisitet om att bytet måste vara *utan påtaglig olägenhet* för hyresvärden. Även detta krav hämtades från HLS utredningsförslag.¹³⁹ Departementschefen i prop. 1967:141 höll med HLS om att påtaglig olägenhet skulle bedömas utifrån den nye hyresgästens betalningsförmåga och skötsamhet. Även då lägenheten var för liten för den tillträdande hyresgästens familj kunde det vara en påtaglig olägenhet för hyresvärden samt om hyresgästen ämnade bedriva en för hyresvärden olämplig verksamhet.¹⁴⁰

2.6.3 Andra särskilda skäl

När det tredje lagutskottet behandlade förslaget från prop. 1968:91 påpekade utskottet att hyresvärden borde ha rätt att neka ett byte om hyresgästen fick något i utbyte utöver själva bostaden. Tredje lagutskottet syftade då på byten till både hyresrätter och bostadsrätter där otillåten ersättning förekommit.¹⁴¹ Någon bytesrätt för fastighetsförvärv infördes inte vid 1968 års reformarbete.¹⁴²

Under lång tid var hyresvärdens rätt att vägra bytet, om otillåten ersättning hade förekommit, en princip som gällde med stöd utav det tredje lagutskottets uttalande utan att det var lagreglerat.¹⁴³ En hyresgäst som tog emot en ersättning vid överlåtelse bedömdes ha mindre beaktansvärda skäl för byte och kunde bli nekad byte i nämnden på den grunden.¹⁴⁴ Ett problem som kunde uppstå med en sådan tillämpning var om överlåtaren i övrigt hade starka skäl för bytet. Då kunde ett byte där otillåten ersättning förekom anses vara lagenligt.¹⁴⁵

1984 förtydligades principen genom en reglering i 35 § HL med rekvisitet *andra särskilda skäl* som talar emot byte.¹⁴⁶ I utredningen, som föregick lagändringen, anfördes att det inte alltid räckte med rekvisitet beaktansvärda skäl för att neka en hyresgäst som hade starka skäl för byte men där svarta pengar förekommit.¹⁴⁷

¹³⁸ Andersson 2008 a.a. s. 102.

¹³⁹ Se s. 24 f., avsnitt 2.5.2.

¹⁴⁰ SOU 1966:14, s. 358.

¹⁴¹ 3LU 1968:50, s. 87.

¹⁴² 3LU 1968:50, s. 87; Se även s. 31, avsnitt 2.6.6 för vilka upplåtelseformer det var tillåtet att byta till vid 1968 års reform. Fastighetsförvärv tilläts kort efter reformen 1968, se s. 32 f., avsnitt 2.7.3.

¹⁴³ Holmqvist Leif och Thomsson Rune, *Hyreslagen - En kommentar*, Stockholm 2013, s. 302.

¹⁴⁴ Adolfsson och Hillert a.a. s. 148.

¹⁴⁵ Adolfsson och Hillert a.a. s. 148.

¹⁴⁶ Prop. 1983/84:137, s. 26 och s. 128.

¹⁴⁷ SOU 1981:77, s. 354.

Enligt Charlotte Andersson framgår det inte av förarbetena vem som har bevisbördan för rekvisitet andra särskilda skäl. Däremot har hyresnämnderna utarbetat en praxis där hyresvärden måste visa på att priset klart understiger marknadsvärdet. Därefter ska hyresgästen visa på en skälig anledning till det.¹⁴⁸ I sin lagkommentar menade även Holmqvist och Thomsson att hyresnämnderna har utarbetat en praxis där hyresvärden måste visa på att hyresgästen fått ett lägre pris och att otillåten ersättning utgått. Därefter, påpekade de, måste hyresgästen i sin tur styrka att det inte har förekommit någon ersättning för att bytet ska kunna genomföras.¹⁴⁹ Järtelius framförde aldrig någon utförlig åsikt i frågan, utan poängterade att rekvisitet enbart var en kodifiering av praxis.¹⁵⁰

2.6.4 Treårsregeln som försvann

En hyresgäst som fått sin lägenhet genom ett tidigare byte fick i regeringens förslag på bytesrätt inte byta igen, om inte synnerliga skäl förelåg, innan tre år hade passerat från det senaste bytet. Detta skulle motverka de problem som kunde uppstå för hyresvärden med för många byten.¹⁵¹ Även detta var hämtat från HLS utredning.¹⁵² Denna regel gällde fram till 1993 då den togs bort ur 35 § HL. Departementschefen ansåg då att hyresvärdens intresse av att täta byten inte förekom inte var ett tillräckligt starkt skäl för att ha kvar regeln. Avskaffandet motiverades med att det förbättrade rörligheten på bostadsmarknaden.¹⁵³ För de fall där hyresgästen vid ett byte inte flyttat in i lägenheten eller bott där en mycket kort tid ansåg departementschefen att starkare skäl krävdes för att ett nytt byte skulle anses vara beaktansvärt.¹⁵⁴ Departementschefen menade att denna hårdare bedömning skulle gälla för de fall där det senaste bytet gjordes för mindre än ett år sedan.

2.6.5 Undantagen

När bytesrätten infördes reglerades bestämmelser i 35 § 2st HL för situationer då hyresgästen aldrig kunde göra ett byte. Det avsåg de fall där hyresgästen enligt lag inte hade rätt att förlänga sitt avtal.¹⁵⁵ Exempel på det är när hyresgästen hyrde lägenheten i andra hand eller när lägenheten var en del av upplåtarens bostad men även om det var en tillfälligt uthyrd bostadsrätt.¹⁵⁶ Denna regel gäller än idag.¹⁵⁷

¹⁴⁸ Andersson, Charlotte: *Lägenhetsbyten och andrahandsuthyrning*, Stockholm 2004, s. 95 och 180 f.

¹⁴⁹ Holmqvist och Thomsson a.a. s. 302; Se även kapitel 4 om diskussionen om relationen mellan 35 och 65 §§ HL; SOU 2008:47, s. 71; Se även s. 45 ff. kapitel 5 om hyresnämndernas praxis.

¹⁵⁰ Järtelius a.a. s. 149.

¹⁵¹ Prop. 1967:141, s. 221; Prop. 1968:91, s. 22.

¹⁵² Se s. 25 f., avsnitt 2.5.3; SOU 1966:14, s. 360.

¹⁵³ Prop. 1992/93:115, s. 23.

¹⁵⁴ Prop. 1992/93:115, s. 34.

¹⁵⁵ Prop. 1967:141, s. 221; Se även s. 22 f., avsnitt 2.5.1 om HLS förslag på undantag från bytesrätten. HLS och regeringens förslag i propositionerna från 1967 och 1968 liknar varandra i stora drag.

¹⁵⁶ Prop. 1967:141, s. 298; Prop. 1968:91, s. 22.

¹⁵⁷ 35 § 2st HL SFS 1970:994; Se även s. 35 f., avsnitt 2.8.

2.6.6 Bytesrätt enbart för hyresrätt och bostadsrätt

I det slutgiltiga förslaget på bytesrätt som trädde i kraft 1 januari 1969¹⁵⁸ fanns det ingen rätt att överlåta hyresrätten i samband med ett förvärv av fastighet.¹⁵⁹ Både HLS och propositionerna var tydliga med att det inte var önskvärt. HLS menade i sin utredning att byten mellan hyresgäst och fastighetsägare ofta gjordes för att sänka priset på fastigheten.¹⁶⁰ I prop. 1967:141 hänvisade departementschefen till HLS utredning och poängterade att bytesrätten inte avsågs vid fastighetsköp. Även bostadsrätter som inte nyttjades som bostäder skulle undantas från bytesrätten menade departementschefen.¹⁶¹ Som ovan anges framförde regeringen även i sitt förslag från 1968 tydligt i lagtexten att byten var avsedda för byten till hyres- eller bostadsrätter.¹⁶²

När propositionerna behandlades i riksdagen 1967 och 1968 inkom det motioner om att möjliggöra byten även till villafastigheter. Vid båda tillfällena avtog tredje lagutskottet förslagen. Lagutskottet anförde som skäl att sådana byten genomfördes inte sällan för att pressa priset på villan.¹⁶³

2.7 Övriga lagändringar som påverkar bytesrätten i 35 § HL

2.7.1 Bostadsrättskontrollagens avskaffande

Bostadsrättskontrollagen (1942:430), BoKol fanns kvar fram till 1968 och avskaffades vid samma tidsperiod som hyresregleringen började avvecklas.¹⁶⁴ Detta är av särskilt intresse för uppsatsen då denna avreglering skedde samtidigt som byten accepterades för bostadsrätter och fastigheter.¹⁶⁵

2.7.2 En ny jordabalk (1970:994)

Kort efter att bytesrätten infördes i hyreslagen kom det en ny jordabalk 1970 som ersatte den gamla. I den nya jordabalken implementerades hyreslagen från 1969 i kapitel 12 och 35 § HL blev 12:35 JB.¹⁶⁶

¹⁵⁸ Adolfsson, och Hillert a.a. s. 138.

¹⁵⁹ Prop. 1968:91, s. 192; NyttjL 3:35.

¹⁶⁰ Se s. 22, avsnitt 2.5.1; SOU 1966:14, s. 358.

¹⁶¹ Prop. 1967:141, s. 221.

¹⁶² Prop. 1968:91, s. 22.

¹⁶³ 3LU 1967:58, s. 118; 3LU 1968:50, s. 87.

¹⁶⁴ 3LU 1967:58, s. 24; CU 1979/80:23, s. 1.

¹⁶⁵ Se s. 31 och s. 32 f., avsnitt 2.6.6 och 2.7.3 för vidare läsning om processen då byten tilläts för hyresrätter, bostadsrätter samt fastigheter.

¹⁶⁶ Prop. 1970:20, s. 2; I uppsatsen används hyreslagen (1970:994), HL, som hänvisning och inte 12 kap JB.

2.7.3 Bytesrätt vid förvärv av fastighet

Utöver att det kom en ny jordabalk skedde ett par justeringar i lagstiftningsarbetet som kom att påverka bytesrättens karaktär. Bland annat utökades rätten till villafastigheter.¹⁶⁷ Redan 1969 när bytesrätten trätt i kraft kom en förfrågan från Förmedlingsnämnden i Stockholm om att tillåta byten vid köp av fastigheter och tomträtter.¹⁶⁸ Förmedlingsnämnderna kontrollerade anvisningen av bostäder i kommunerna och hade ett intresse av att hyresgästerna gav förmedlingsnämnderna möjlighet att styra bostadsfördelningen. Genom att utöka överlåtelsemöjligheterna till förmedlingarna även vid köp av fastigheter kunde kommunerna få fler lägenheter att tilldelas som friställdes vid byten.¹⁶⁹ Denna förfrågan fick den effekten att regeringen i prop. 1970:146 föreslog en bytesrätt även för fastigheter och tomträtter.¹⁷⁰ Tanken var att hyresgästen skulle kunna göra en överlåtelse till en bostadsförmedling då hyresgästen önskade göra ett köp av en nybyggd fastighet eller tomträtt. Det fanns då fastigheter som kallades småhus och egnahem som staten subventionerade. Lagtexten utformades dock på det sättet att direkta byten till fastighet och tomträtt möjliggjordes. Detta utan att hyresrätten nödvändigtvis överlämnades till bostadsförmedlingen.¹⁷¹

Flera remissinstanser var kritiska till regeringens förslag. Bland annat hovrätten för nedre Norrland påpekade att bytesrätten till villafastigheter skulle innebära att priset på villafastigheter skulle pressas och på så sätt ge hyresrätten ett otillåtet värde.¹⁷² Stockholms läns hyresnämnd anförde att bostadsförmedlingen i Stockholm inte hade kunnat visa siffror på hur ofta hyresvärdar nekade dem att anvisa hyresgäster till statligt subventionerade småhus. Enligt nämnden försökte regeringen lösa ett icke-problem.¹⁷³

Departementschefen anförde i propositionen att risken för att hyresrätten skulle användas som prispressare på den fastighet hyresgästen ville köpa var liten. Överlåtelseätten skulle gälla vid nybyggnation och tomtmark för bebyggelse. Enligt departementschefen var det en speciell situation där ersättning för hyresrätten var svår att få. Det rörde sig trots allt om nyligen exploaterad mark.¹⁷⁴ Departementschefen hänvisade även till den då civilrättsliga regeln i 65 § HL som stadgade ett förbud för ersättning vid överlåtelse av hyresrätt. Departementschefen pekade dessutom på den äldre hyresregleringslagen, HRL, som förbjöd ersättning vid överlåtelse av hyresrätt och innehöll en straffrättslig sanktion.¹⁷⁵ Samtidigt ville inte

¹⁶⁷ Prop. 1970:146, s. 11.

¹⁶⁸ Adolfsson och Hillert a.a. s. 138.

¹⁶⁹ Adolfsson och Hillert a.a. s. 138.

¹⁷⁰ Prop. 1970:146, s. 11.

¹⁷¹ Prop. 1970:146, s. 3.

¹⁷² Prop. 1970:146, s. 8.

¹⁷³ Prop. 1970:146, s. 8.

¹⁷⁴ Prop. 1970:146, s. 11.

¹⁷⁵ Prop. 1970:146, s. 11; 65 § HL blev 12:65 i nya JB. Utförligare resonemang om 65 § HL och relation till 35 § HL se s. 37 ff., kapitel 3 och 4; För vidare läsning om HRL se bland annat s. 17 f., avsnitt 2.3.

departementschefen reglera i lag att fastighetsköp vid byten enbart skulle vara tillåtna vid köp av nyproducerade småhus och egnahem. En sådan reglering skulle, enligt departementschefen, skapa svåra gränsdragningsproblem.¹⁷⁶

2.7.4 Kommun som part vid tillståndsärenden

1973 infördes även en rätt för kommuner att vara part vid prövning enligt 35 § HL. Detta gällde de situationer då kommunen anvisade eller förmedlade en bostad och den avflyttande hyresgästen inte drivit en självständig överlåtelsealan. Utan denna rätt skulle flera lägenheter gå förlorade för bostadsförmedlingarna.¹⁷⁷ Denna rätt kvarstår än idag med några justeringar. Bland annat har begreppet anvisa plockats bort. Den ändringen hade enbart en redaktionell karaktär.¹⁷⁸

2.7.5 Överklagandeförbud vid byten

För uppsatsen är det även av vikt att redogöra för den förändring som genomfördes 1973. Ett överklagandeförbud infördes i bytesärenden enligt 35 § HL genom en reglering i 70 § HL.¹⁷⁹

Flera remissinstanser var positiva till införandet av begränsningen i 70 § HL. Göteborgs och Bohusläns hyresnämnder anförde att det vore en bra förändring om även muntlig bevisning infördes.¹⁸⁰ Svea hovrätt däremot hade invändningar mot just förslaget om att överkländerätten beskars samtidigt som muntlig bevisning infördes då det skulle fördröja processen och effektiviseringsvinsterna skulle gå förlorade. Även Hyresgästernas Riksförbund hade det som invändning mot förslaget.¹⁸¹ Fastighetsägarförbundet menade att förslaget inte stämde med vårt processuella system i övrigt och de ville att överklagandemöjligheterna snarare skulle utökas.¹⁸²

Enligt departementschefen var det inte motiverat med en överklaganderätt i bytesärenden. Departementschefen menade att det rörde sig om en enkel prövning som behövde effektiviseras. Det fanns en risk för att bytesparten drog sig ur på grund av en lång process.¹⁸³ Förändringen innebar inte en försämring av rättssäkerheten, då det viktigaste för hyresvärderna var att den nya hyresgästen var skötsam och betalade sin hyra, poängterade departementschefen.¹⁸⁴ Samtidigt föreslogs att muntlig bevisning skulle

¹⁷⁶ Prop. 1970:146, s. 11.

¹⁷⁷ Prop. 1973:23, s. 167.

¹⁷⁸ Prop. 2000/01:26, s. 54.

¹⁷⁹ Prop. 1973:23, s. 21.

¹⁸⁰ Prop. 1973:23, s. 85.

¹⁸¹ Prop. 1973:23, s. 85.

¹⁸² Prop. 1973:23, s. 86.

¹⁸³ Prop. 1973:23, s. 136.

¹⁸⁴ Prop. 1973:23, s. 137.

införas vid prövning i hyresnämnden. Enligt regeringen skulle en sådan möjlighet stärka rättssäkerheten.¹⁸⁵

Efter begränsningens införande har kritik mot att det saknas en överklaganderätt yttrats. Bland annat Kjell Adolfsson och Sten Hillert har påpekat att en överklaganderätt skulle möjliggöra mer enhetlig praxis för 35 § HL.¹⁸⁶ Adolfsson och Hillert poängterade att om byten skulle kunna överklagas hade en förutsägbarhet för hyresvärdarna formats där det hade varit tydligare när de med framgång kunde neka ett byte innan det hamnade i hyresnämnden.¹⁸⁷ Problemet med utdragna processer skulle kunna lösas på annat sätt, fullföljde de resonemanget utan att komma med något konkret förslag.¹⁸⁸ Även Bror Rittri som recenserade Adolfssons och Hillerts bok *Hyresrätt som dellikvid* instämde i deras resonemang om att en överklaganderätt hade gynnat förutsägbarheten på området.¹⁸⁹

1989 års hyreslagskommitté föreslog att hyresnämnderna skulle kunna göra ett undantag från överklagandeförbudet vad gäller 35 § HL i fall som är av särskild vikt för rättstillämpningen. En så kallad ventil.¹⁹⁰ Som svar på utredningens förslag hänvisade regeringen till en kommande utredning som skulle se över prövningen av hyresnämndsmalet.¹⁹¹ Överklagandeförbudet kvarstod dock. Förslag på en överklaganderätt återkom i 2004 års upplaga av Charlotte Anderssons bok. Hon menade att det vore bra med en undantagsbaserad överklaganderätt för en bättre överblick på rättsområdet och en större tyngd i besluten.¹⁹² En omfattande utredning gjordes därefter 2008, SOU 2008:47. Där avfärdade utredarna såväl en generell överklaganderätt som en med ventil.¹⁹³ Utredarna menade, som tidigare också har anförts, att risken för att byteskontrahenterna skulle dra sig ur var överhängande. De underströk också att praxis i hyresnämnderna, enligt deras bedömningar, hade blivit mer enhetlig vid bytesfrågor i 35 § HL.¹⁹⁴

2.7.6 Att tillstånd kan förenas med villkor

I 1984 års ändringsarbete av HL intogs i 35 § HL en bestämmelse om att tillstånd i hyresnämnden kan förenas med villkor.¹⁹⁵ Det innebär att hyresnämnden kan reglera ett tillstånd med krav som till exempel att den överlåtande hyresgästen ska gå i borgen för den tillträdande bytesparten.¹⁹⁶ I

¹⁸⁵ Prop. 1973:23, s. 137.

¹⁸⁶ Adolfsson och Hillert a.a. s. 164.

¹⁸⁷ Adolfsson och Hillert a.a. s. 164.

¹⁸⁸ Adolfsson och Hillert a.a. s. 164.

¹⁸⁹ Rittri, Bror: "Kjell Adolfsson och Sten Hillert, Hyresrätt som dellikvid. Anmälan av Bror Rittri". I: *Juridisk Tidskrift* 3/1992-93, s. 577.

¹⁹⁰ SOU 1991:86, s. 156 ff.

¹⁹¹ Prop. 1992/93:115, s. 25 ff.

¹⁹² Andersson 2004 a.a. s. 14.

¹⁹³ SOU 2008:47, s. 157.

¹⁹⁴ SOU 2008:47, s. 158; För vidare läsning om praxis i hyresnämnderna se kapitel 5.

¹⁹⁵ Prop. 1983/84:137, s. 26.

¹⁹⁶ Holmqvist och Thomsson a.a. s. 302.

ett omtalat nämndsbeslut¹⁹⁷ har bytestillståndet villkorats med att bytesparterna skulle försäkra nämnden om att det inte förelåg någon ekonomisk ersättning för bytet. Detta har problematiserats av Holmqvist och Thomsson i lagkommentaren, där de menade att nämnden lika gärna kunde ha hållit ett förhör under sanningsförsäkran.¹⁹⁸

2.8 Dagens utformning av 35 § HL

Enligt den lagstiftning som gäller nu har 35 § HL följande lydelse:

”Hyresgästen får överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet för att genom byte få en annan bostad, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden samt inte heller andra särskilda skäl talar emot bytet. Tillståndet kan förenas med villkor.

Första stycket gäller inte, om

1. lägenheten hyrs i andra hand,
2. lägenheten utgör en del av upplåtarens bostad,
3. lägenheten är belägen i ett enfamiljshus som inte är avsett att hyras ut varaktigt, inom en ägarlägenhetsfastighet som inte är avsedd att hyras ut varaktigt eller i ett tvåfamiljshus,
4. lägenheten har upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltså innehågs med sådan rätt, eller
5. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet inte har varat längre än nio månader i följd.

Medverkar en kommun till att hyresgästen får en annan bostad genom att förmedla denna, får kommunen ansöka hos hyresnämnden om tillstånd som avses i första stycket.”¹⁹⁹

I första stycket regleras rekvisiten för själva tillståndsprövningen. I andra stycket finns de undantagsregler som gäller de hyresförhållanden där byten är förbjudna. I det tredje stycket regleras de situationer när en kommun kan ansöka om tillstånd för byte vid förmedling.²⁰⁰

För att hyresgästen ska kunna få genomföra ett byte enligt första stycket måste hyresgästen för det första vilja göra bytet för att få en annan bostad. Bytet måste vara villkorat, alltså nödvändigt, för att hyresgästen ska kunna få hyra eller köpa den andra bostaden.²⁰¹ Bytet måste också vara utan påtaglig olägenhet för hyresvärden. Den nya hyresgästen ska ämna att bo i hyresrätten. Vid byte mellan två hyresgäster kan det anses vara en påtaglig olägenhet om byteskontrahenten har haft problem med att betala hyran i tid. Hyresgästen måste utöver det ha beaktansvärda skäl för bytet. Det kan vara ett behov av en större bostad eller att det finns ett behov av flytt på grund av

¹⁹⁷ Holmqvist och Thomsson a.a. s. 302, beteckningen för beslutet som finns hänvisat i lagkommentaren är HNA 10605/80:0.

¹⁹⁸ Holmqvist och Thomsson a.a. s. 302.

¹⁹⁹ 35§ HL SFS 1970:994.

²⁰⁰ 35§ HL SFS 1970:994.

²⁰¹ Christensen, a.a. s. 298.

avstånd till jobb. Andra särskilda skäl får inte heller tala emot bytet. I praktiken betyder det att en otillåten ersättning för hyresrätten inte får förekomma.²⁰²

Det är inom denna ram som förbudet mot otillåten ersättning ska tolkas. Den formella gången är att hyresgästen ansöker hos hyresvärden om bytet. Om hyresgästen får nej går denne till hyresnämnden. I fall där två hyresgäster vill byta med varandra och båda får nej av sin hyresvärd blir det två processer i hyresnämnden.

²⁰² Holmqvist och Thomsson a.a. s. 299 ff; 35§ HL SFS 1970:994.

3 Otillåten ersättning vid byten enligt 65 § HL i dagens lagstiftning

3.1 1968 års förbud mot otillåten ersättning

Då en total omarbetning gjordes av HL på 1960-talet påbörjades samtidigt en avveckling av hyresregleringslagen, HRL. Hyresregleringslagen avskaffades dock inte helt förrän 1978.²⁰³ Under avvecklingsperioden infördes ett hyressättningssystem som följer det som kallas bruksvärdesprincipen.²⁰⁴ Den innebär att en lägenhets värde sätts i relation till andra lägenheter på orten med hänsyn till beskaffenhet och förmåner som lägenheten har.²⁰⁵ Genom 1960- och 70-talets reformer blev hyresmarknaden något friare då hyresregleringen fasades ut. För att hyresgäster inte skulle utnyttjas i lägen av bostadsbrist krävdes därför en ny skyddslagstiftning.²⁰⁶

Genom omarbetningen av 3 kapitlet i NyttjL under 60-talet infördes i 65 § HL bland annat ett förbud för hyresvärdar och hyresgäster att kräva särskilt vederlag vid upplåtelse och överlåtelse.²⁰⁷ Den utnyttjade hyresgästen hade rätt till återbetalning men regeln blev aldrig straffrättslig.²⁰⁸ Regleringen gällde dessutom bara i bristorter där lagstiftaren införde en särskild prövning av förstagångshyran enligt dåvarande 54 § HL.²⁰⁹ 65 § HL skulle inte heller tillämpas där HRL fortfarande gällde.²¹⁰

3.2 Dagens straff- och civilrättsliga regel i 65 § HL

3.2.1 Bakgrund till 1973 års förändringar

Under den tid på 60- och 70-talet då flera förändringar gjordes inom hyresrätten hade staten en aktiv roll inom bostadssektorn. Räntesubventioner och statliga bostadslån var självklara inslag i

²⁰³ SFS 1978:311.

²⁰⁴ Adolfsson, och Hillert a.a. s. 42 f.

²⁰⁵ SOU 1966:14, s. 239.

²⁰⁶ Adolfsson och Hillert a.a. s. 43.

²⁰⁷ Prop. 1967:141, s. 20.

²⁰⁸ Adolfsson och Hillert a.a. s. 43.

²⁰⁹ Prop. 1967:141, s. 235 och s. 241.

²¹⁰ Adolfsson och Hillert a.a. s. 43.

målsättningen om att bygga bort bostadsbristen. Det ledde också till att hyrorna i attraktiva områden kunde hållas nere i relation till den nivå som de skulle ligga på om det var en helt fri marknad.²¹¹ Under sådana förhållanden finns risken att hyresgäster utnyttjar dessa förmåner och försöker tillskansa sig oskäligen ersättningar vid byten.²¹² Behovet av ett starkt skydd för den generella hyresgästen ansågs vara nödvändigt. Samtidigt klargjordes i promemorian till 1973 års förändring av 65 § HL att det var ett problem att skyddet för hyresgäster minskade i takt med att HRL avvecklades. I promemorian ifrågasattes om den dåvarande 65 § HL kunde täcka upp för bortfallet av HRL.²¹³ Bestämmelsen var inte straffrättsligt sanktionerad och rekvisiten krävde att en kunde visa på att oskäligt vederlag hade utgått genom *utnyttjande av annans trångmål*. Regeln gällde dessutom enbart i orter där förstagångshyran kunde prövas.²¹⁴

I promemorians slutsatser föreslogs att regeln skulle vara straffrättslig vilket departementschefen höll med om. Däremot föreslogs i promemorian att rekvisitet om trångmål skulle vara kvar.²¹⁵ Departementschefen ansåg å sin sida att en uppdaterad version av 65 § HL även skulle innefatta frivilliga ersättningar som utgick för betalning av hyresrätten.²¹⁶ Departementschefen anförde att vissa skyddskrav skulle gälla även på en fri hyresmarknad.²¹⁷ 65 § HL skulle inte vara begränsad till bristorter utan vara en generell regel. I propositionen redogjordes för att det inte skulle gå att tjäna pengar på att någon behövde eller ville överta en lägenhet.²¹⁸ Departementschefen tydliggjorde också att utöver de straffrättsliga reglerna skulle ett allmänt civilrättsligt förbud kvarstå som en generell återbetalningsregel.²¹⁹ Förbudet för ersättning vid överlåtelser skulle gälla oavsett ersättningens storlek.²²⁰

Genom ändringarna som gjordes 1973 infördes en bestämmelse om att åklagare inte skulle väcka åtal om det inte var angeläget ur allmän synpunkt. Detta infördes då departementschefen ansåg att obetydliga summor inte skulle tas upp till prövning.²²¹ 1978 ändrades dock denna formulering till att det i *ringa fall* inte ska dömas till straff. De situationer som skulle anses vara ringa utifrån lagändringen, var när avflyttande hyresgäst begärde en obetydlig ersättning för möbler eller mindre reparationer. Oaktat den ändringen kunde hyresgäster civilrättsligt, även i ringa fall, dömas enligt 65 § HL till att betala tillbaka det de tagit emot.²²²

²¹¹ Adolfsson och Hillert a.a. s. 47.

²¹² Adolfsson och Hillert a.a. s. 47.

²¹³ Prop. 1973:23, s. 97.

²¹⁴ Prop. 1973:23, s. 144.

²¹⁵ Prop. 1973:23, s. 144.

²¹⁶ Prop. 1973:23, s. 145.

²¹⁷ Prop. 1973:23, s. 145.

²¹⁸ Prop. 1973:23, s. 145.

²¹⁹ Prop. 1973:23, s. 145.

²²⁰ Adolfsson och Hillert a.a. s. 47.

²²¹ Prop. 1973:23, s. 145.

²²² Prop. 1977/78:175, s. 179.

3.2.2 Rekvisiten som ska vara uppfyllda för straffansvar enligt 65 § HL

65 § HL är idag uppdelad i tre stycken för fyra rättsliga situationer. Den straffrättsliga normalgraden och den icke straffsanktionerade bedömningen ringa fall regleras i första stycket. Andra stycket regler särskilt grova brott och i det tredje stycket stadgas den civilrättsliga förbudsregeln.²²³ Det innehåll som paragrafen har idag lyder enligt följande:

”Uppställer någon uppsåtligen villkor om särskild ersättning för upplåtelse av bostadslägenhet eller för överlåtelse av hyresrätten till sådan lägenhet, skall han dömas till böter eller fängelse i högst sex månader. I ringa fall skall dock ej dömas till straff.

Är brottet grovt, döms till fängelse i högst två år. Vid bedömning av om brottet är grovt skall särskilt beaktas om det utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning eller om gärningsmannen eljest i avsevärd mån har missbrukat sin ställning som ägare eller förvaltare av fastighet.

Villkor som avses i första stycket är ogiltiga. Den som har ställt upp villkoret är skyldig att lämna tillbaka vad han tagit emot.”²²⁴

För att 65 § HL ska vara tillämplig bedömde Adolfsson och Hillert att alla rekvisit måste vara uppfyllda. Hyresgästen ska *uppsåtligen* ha ställt upp *villkor om särskild ersättning* för att byta *hyresrätten*. Ersättningen ska dessutom vara en *förutsättning* för bytets genomförande och hyresgästen ska ha *begärt* ersättningen.²²⁵ Att hyresgästen måste ha begärt ersättningen för att den ska anses vara otillåten utläste de genom att paragrafen kräver att någon *uppställer villkor* för överlåtelse av hyresrätten.²²⁶

En något bredare syn på hyresgästens agerande erbjöd Bror Rittri, som ansåg att 65 § HL skulle kunna bli tillämplig i situationer då hyresgästen måste ha insett att bytesparten erbjöd ett lågt pris för att kunna byta till sig hyreslägenheten.²²⁷ Men Rittri medgav att en sådan ordning skulle vara svår i bevishänseende. I specifika situationer tillåter kanske inte hyresgästens finansiella situation ett högre pris än det betalda. Risker finns också alltid att bytesparten även utan bytesvillkor inte hade lyckats sälja sitt ägda boende till marknadsvärdet på den öppna marknaden.²²⁸ Anna Christensen var också tveksamt inställd till Adolfsson och Hillerts resonemang om rekvisitet *uppställa villkor*. Christensen menade att det aldrig skulle gå att fälla hyresgästen om bytesparten från början var beredd att ta emot ett pris som understeg marknadsvärdet för att få en hyresrätt. Christensen ansåg att det är avtalet som ska vara utgångspunkten och inte förhandlingen mellan

²²³ Holmqvist och Thomsson a.a. s. 841.

²²⁴ Holmqvist och Thomsson a.a. s. 841.

²²⁵ Adolfsson och Hillert a.a. s. 124.

²²⁶ Adolfsson och Hillert a.a. s. 67.

²²⁷ Rittri a.a. s. 575.

²²⁸ Rittri a.a. s. 575.

parterna. Enligt Christensen är det alltid den överlåtande hyresgästen som ställer upp villkor om ersättning. Säljaren skulle helst slippa sänka priset. Christensen ansåg att ett pris som konstaterats understiga marknadspris alltid ska bedömas vara villkorat av hyresgästen.²²⁹

För att 65 § HL ska anses vara aktuell i övrigt måste ersättningen inte ha överlämnats, utan det räcker med att överlåtaren ställer villkor om ersättning för att det ska vara straffbelagt.²³⁰ Den överlåtande hyresgästen får inte ta betalt för förbättringar i lägenheten men denne får ta betalt för lösa saker, exempelvis möbler som säljs till den nya hyresgästen. Gränsen utgörs av om den gamle hyresgästens åtgärder anses sammanfogade i lägenheten, som till exempel tapeter. Sådant som sammanfogats i lägenheten får hyresgästen inte ta betalt för.²³¹ Hyresgästen får inte heller ta ett oskäligt högt pris för ett löst föremål som hen önskar sälja. Mellanskillnaden på det faktiska värdet på föremålet och den ersättning som betalats ut anses vara en otillåten ersättning.²³²

3.2.3 Höga beviskrav i 65 § HL

I fall där det tydligt framgår i avtalet att hyresrätten är en dellikvid för transaktionen och att svartta pengar således förekommit är det lättare att, med hjälp av 65 § HL, fälla överlåtaren.²³³ Det finns även situationer där till exempel en möbel i lägenheten säljs för ett överpris som dold ersättning för hyresrätten.²³⁴ Ibland kan det dock vara svårt att bevisa om betalningen för möbelen utgjort otillåten ersättning för själva bytet. En möjlig utväg som framförts av Adolfsson och Hillert är att själva ersättningen ska presumeras vara en otillåten ersättning. Detta så länge överpriset inte betalats av någon annan skälig anledning.²³⁵

I fallet NJA 1990 s. 412 har HD prövat 65 § HL och om villkor för otillåten ersättning har ställts vid byte till ägt boende. HD ställde höga beviskrav på käranden för att det överhuvudtaget skulle kunna fastslås om köpet hade skett till ett pris under marknadsvärdet. Det är alltså svårt för käranden eller åklagaren att med framgång hävda att otillåten ersättning har utgått vid prövning av 65 § HL.²³⁶

²²⁹ Christensen, a.a., s. 347.

²³⁰ Holmqvist och Thomsson a.a. s. 841.

²³¹ Prop. 1973:23, s. 146.

²³² Prop. 1973:23, s. 146.

²³³ Adolfsson och Hillert a.a. 124.

²³⁴ Prop. 1973:23, s. 146.

²³⁵ Adolfsson och Hillert a.a. 124 f.

²³⁶ NJA 1990 s. 412; Se även kapitel 6 för referat och längre analys av domstolspraxis.

4 Diskussion kring relationen mellan 35 och 65 §§ HL

4.1 Adolfsson och Hillert om rekvisitet ”andra särskilda skäl” och 65 § HL

Adolfsson och Hillert lyfte frågan om rekvisiten i 65 § HL måste vara uppfyllda för att en hyresnämnd skulle kunna neka en hyresgäst ett byte enligt 35 § HL.²³⁷ Med hänvisning till hur hyresnämnderna argumenterade på 80-talet, menade Adolfsson och Hillert att flera nämndsbeslut var oklara på den punkten.²³⁸ Författarna tog upp ett mål som exempel.²³⁹ I målet slog nämnden fast att hyresvärden måste visa på att det förekommit en ersättning för hyresrätten. Hyresvärden presumerades kunna visa på en sådan ersättning då priset understeg marknadsvärdet. Den överlåtande hyresgästen kunde inte motbevisa att priset hade en skälig anledning. Därför slog hyresnämnden fast att hyreslägenheten hade getts ett ekonomiskt värde vid köpet av fastighet och nämnden ansåg att det förelåg andra särskilda skäl mot bytet enligt 35 § HL.²⁴⁰

Adolfsson och Hillert ifrågasatte hyresnämndens beslut då ingen hänvisning till 65 § HL gjordes eller några av de rekvisit som finns där. De lyfte särskilt rekvisitet om att det är den överlåtande hyresgästen som måste *begära* ersättning för att otillåten ersättning ska anses föreligga.²⁴¹ Adolfsson och Hillert ställde upp två alternativa argument för att rekvisitet andra särskilda skäl i 35 § HL skulle anses vara uppfyllt utan att överlåtaren begärt ersättning. Antingen skulle det anses vara förbjudet för mottagaren av hyresrätten vid prövning av både 35 och 65 §§ HL att föreslå ersättning eller så ska 35 § HL inte vara beroende av vad som stadgas i 65 § HL.²⁴²

Mot detta ställde Adolfsson och Hillert argumentet att andra särskilda skäl enligt 35 § HL inte föreligger alls om inte överlåtande hyresgäst *begärt* ersättningen och att 65 § HL i övrigt är uppfyllt.²⁴³ Som stöd åberopade de flera uttalanden i förarbeten. De lyfte bland annat att i samband med att rekvisitet andra särskilda skäl infördes i 35 § HL berörde utredarna i SOU 1981:77 begreppet ”svarta pengar” som annars har använts i sammanhang

²³⁷ Adolfsson och Hillert a.a. s. 163 ff.

²³⁸ Adolfsson och Hillert a.a. s. 168.

²³⁹ Adolfsson och Hillert a.a. s. 167. Beteckningen för beslutet som Adolfsson och Hillert hänvisade till är HNA 3/87:11 och 4/87:11.

²⁴⁰ Adolfsson och Hillert a.a. s. 167. Beteckningen för beslutet som Adolfsson och Hillert hänvisade till är HNA 3/87:11 och 4/87:11.

²⁴¹ Adolfsson och Hillert a.a. s. 168.

²⁴² Adolfsson och Hillert a.a. s. 169.

²⁴³ Adolfsson och Hillert a.a. s. 169.

som gäller 65 § HL.²⁴⁴ Utredarna ansåg att särskilda skäl mot byten enligt 35 § HL skulle föreligga när svarta pengar och således en otillåten ersättning förekommit.²⁴⁵ Utöver utredningen lyfte Adolfsson och Hillert bland annat förarbetet som låg till grund för rekvisitet andra särskilda skäl, nämligen tredje lagutskottets uttalande från 1968. Lagutskottet argumenterade för förbud för tillstånd enligt 35 § HL då otillåten ersättning förekommit och hyresgästen så kallat betingat sig gottgörelse.²⁴⁶ Även i äldre hyresnämndspraxis från 1969 och 1971 har det, enligt Adolfsson och Hillert, påpekats att begäran från överlåtaren varit grund för att neka byte.²⁴⁷

Det finns däremot inga solklara uttalanden i förarbeten och äldre praxis där 35 § HL kopplas ihop med bestämmelserna i 65 § HL om att det är den överlåtande hyresgästen som uppsåtligen ska villkora otillåten ersättning. Trots det ansåg Adolfsson och Hillert att de ovanstående indikationerna talade för att förutsättningarna i 65 § HL måste föreligga om en överlåtelse ska kunna nekas enligt 35 § HL.²⁴⁸

Adolfsson och Hillert menade att hyresnämnden i det exempel från 80-talet som de lyfte möjligtvis bara inte uttalade nödvändigheten av att 65 § HL också var uppfylld för att ett byte skulle kunna nekas enligt 35 § HL.²⁴⁹ Nämnden argumenterade nämligen för att det måste föreligga en otillåten ersättning, likt gällande regel i 65 §, för att andra särskilda skäl ska tala mot byte. Däremot hade inte nämnden prövat rekvisitet begära som Adolfsson och Hillert ansåg vara gällande enligt tidigare förarbeten och praxis.²⁵⁰

Utöver själva frågan om 65 § HL måste iakttas då byten prövas enligt 35 § HL poängterade Adolfsson och Hillert att hyresnämnderna även bör ta hänsyn till HD:s hårdare praxis för om otillåten ersättning ska anses ha förekommit enligt 65 § HL.²⁵¹

4.2 Andra anser att det inte finns någon klar koppling mellan 35 och 65 §§ HL

Det finns oklarheter gällande Adolfssons och Hillerts resonemang om att 65 § HL och deras egna konstruerade rekvisit begära måste vara uppfyllt för att ett byte ska kunna nekas enligt 35 § HL. Som det tidigare har anförts ifrågasatte Rittri i sin recension om det överhuvudtaget är möjligt att

²⁴⁴ SOU 1981:77, s. 354.

²⁴⁵ SOU 1981:77, s. 354.

²⁴⁶ Se s. 29, avsnitt 2.6.3; 3LU 1968:50, s. 87; Adolfsson och Hillert a.a. s. 169.

²⁴⁷ Fritjof, Lejman: *Den nya hyresrätten – Efter hyresregleringens avskaffande*, Stockholm 1976, s. 141. De aktuella målen hade beteckningarna HNM 1407/69 och HNM 778/71.

²⁴⁸ Adolfsson och Hillert a.a. s. 168 ff.

²⁴⁹ Adolfsson och Hillert a.a. s. 171. Beteckningen för beslutet som Adolfsson och Hillert hänvisade till är HNA 3/87:11 och 4/87:11.

²⁵⁰ Adolfsson och Hillert a.a. s. 171. Beteckningen för beslutet som Adolfsson och Hillert hänvisade till är HNA 3/87:11 och 4/87:11.

²⁵¹ Adolfsson och Hillert a.a. s. 176; NJA 1990, s. 412.

uppfylla rekvisitet begära enligt 65 § HL.²⁵² Enligt Rittri är inte köparen tvungen att förklara ett krav på lägre pris med att det beror på bytet. Rittri menade också att ett pris ofta bestäms efter förhandlingar där sociala aspekter också kan påverka priset.²⁵³ Rittri instämde dock i att hyresnämnderna bör vara försiktigare med att presumera att otillåten ersättning utgått, detta med anledning av HD:s strängare inställning till sådan presumtion i 65 § HL.²⁵⁴

Charlotte Andersson poängterade att det i förarbetena till rekvisitet andra särskilda skäl inte finns någon hänvisning till 65 § HL. Andersson ansåg även att det inte finns tydliga beviskrav i förarbetena för när andra särskilda skäl ska anses föreligga.²⁵⁵ Andersson uttalade sig inte i sammanhanget angående HD:s strängare syn på att presumera att otillåten ersättning har förekommit.²⁵⁶ Folke Grauers å sin sida bedömde att rättsläget fortfarande var oklart gällande relationen mellan 35 § HL:s rekvisit andra särskilda skäl och 65 § HL. Grauers menade att om rekvisitet andra särskilda skäl endast ska anses vara uppfyllt om 65 § HL blir tillämplig bör också HD:s högre beviskrav gälla vid prövning av överlåtelse i hyresnämnderna.²⁵⁷

Rättsläget har försökt tydliggöras genom SOU 2008:47. Utredarna redogjorde för det arbete som BAHS²⁵⁸ gjorde för att få enhetlig praxis i hyresnämnderna vad gäller bytesfrågor enligt 35 § HL. BAHS arbetsgrupp lade fram sitt resultat 2005.²⁵⁹ Där klargjordes dels att det är hyresnämnderna som objektivt ska pröva om ett lägenhetsbyte ger en väsentligt förbättrad bostadsstandard eller om en ersättningslägenhet ska anses vara godtagbar istället. Tidigare hade det funnits oklarheter om frågan möjligtvis ska prövas utifrån en subjektiv bedömning från hyresgästen.²⁶⁰ Arbetsgruppen var enig om att bytet ska ske för att hyresgästen ska få en annan bostad dock fanns oenighet om bytesparten var tvungen att ha en bostad som motprestation. När utredarna för SOU 2008:47 granskade arbetsgruppens arbete och praxis ansåg de att det i stora drag fanns en enhetlighet.²⁶¹ Dock menade de att det behövdes en tydligare reglering vad gäller bevisbördan om otillåten ersättning. Utredarna ifrågasatte rimligheten i att hyresvärden måste bevisa att otillåten ersättning förekommit. Hyresvärden är inte bytespart och har av den anledningen svårt att bevisa en ekonomisk transaktion. De menade även att det inte är rimligt då hyresgästen är den som ansöker om byte och inte hyresvärden.²⁶² Enligt

²⁵² Rittri a.a. s. 576; Se även s. 39 f., avsnitt 3.2.2 om Rittris resonemang vad gäller rekvisitet begära i 65 § HL.

²⁵³ Rittri a.a. s. 576.

²⁵⁴ Rittri a.a. s. 576 f.

²⁵⁵ Andersson, 2004 a.a. s. 95.

²⁵⁶ Andersson: 2004 a.a. s. 186.

²⁵⁷ Grauers, Folke: *Nyttjanderätt – hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt*, Lund 2014, s. 95.

²⁵⁸ Tidigare samarbetsorgan för Bostadsdomstolen, Arrendenämnderna och Hyresnämnderna. Ersattes 2009 av HASSO, där Svea hovrätt tog över Bostadsdomstolens tidigare roll.

²⁵⁹ SOU 2008:47, s. 74.

²⁶⁰ SOU 2008:47, s. 74.

²⁶¹ SOU 2008:47, s. 74 f.

²⁶² SOU 2008:47, s. 80.

utredarna har praxis gått i en riktning där hyresnämnderna i större utsträckning beslutar att beaktansvärda skäl inte anses föreligga på grund av svårigheterna att ta beslut genom rekvisitet andra särskilda skäl. Denna utveckling av praxis såg även Andersson något år efter utredningen.²⁶³ För att 35 § HL ska fungera bättre i enlighet med förarbetena ansåg utredarna att en lagändring behövdes. De ville införa en reglering som skulle innebära att det räckte med att hyresvärden gör det sannolikt att en otillåten ersättning förekommit för att bevisbördan skulle gå över på hyresgästen.²⁶⁴ En sådan lagändring har dock inte genomförts.

Förslaget som lades i SOU 2008:47 som angick bytesrätten var ett sätt att underlätta bevisbördan för hyresvärdarna. Dock gjordes inte några kopplingar mellan rekvisiten i 35 och 65 §§ HL i utredningen.²⁶⁵ Den praxis som har utarbetats får vara vägledande i frågan om vilka kriterier som ställs för att bytesreglerna i 35 § HL ska anses gälla.

²⁶³ Andersson: 2008 a.a. s. 167.

²⁶⁴ SOU 2008:47, s. 80.

²⁶⁵ SOU 2008:47, s. 70 ff.

5 Hyresnämndernas praxis

Överlag är byten mellan hyresrätt och ägt boende framför allt ett Stockholmsfenomen. I båda upplagorna av Charlotte Anderssons praxissamling var det tre fall av 28 stycken som inte rörde Stockholm. Två av dem gällde byten i Göteborg.²⁶⁶ I den senaste upplagan av Anderssons bok var det endast fem av 18 ärenden där hyresgästen fick sin ansökan om att få byta till ägt boende bifallen. Det är således väldigt få ärenden idag som leder till bifall.²⁶⁷ Det är även värt att poängtera att av alla ärenden som gäller 35 § HL är det få av dem som rör ägt boende. Under året 2013 i Stockholms hyresnämnd var det totalt 72 beslut som rörde 35 § HL varav åtta gällde byten där hyresgästen ville flytta till ett ägt boende. Det var bara i ett av fallen som hyresgästen fick bifall av hyresnämnden.²⁶⁸

5.1 Prövningar i Stockholms hyresnämnd

5.1.1 Ärende 3728-00. År 2000

I målet ville överlåtande hyresgäst ha en mindre och billigare lägenhet. Hon betalade 3600 kr i månaden för sin hyreslägenhet. För den bostadsrätt hon önskade förvärva skulle hon betala 1900 kr. Bostadsrättsaffären var beroende av att säljaren fick hyresrätten. Priset för bostadsrätten var 525 000 kr. Hyresgästen hade undersökt annonser i Dagens nyheter innan köpet. Enligt annonserna hade motsvarande lägenheter i samma bostadsrättsförening annonserats för mellan 465 000 och 525 000 kr. Mäklarfirman Södermäklarna, som hyresgästen hörde av sig till för prisinformation, meddelade att de hade sålt lägenheter av samma storlek för mellan 500 000 och 575 000 kr. Byteskontrahenten sålde lägenheten utan mäklarservice. Med mäklare hade priset blivit högre.

Hyresgästen menade att behovet av en mindre och billigare lägenhet var ett beaktansvärt skäl. Hyresvärden å andra sidan ansåg att det inte fanns några beaktansvärda skäl då det förelåg möjlighet för hyresgästen att byta till sig en mindre och billigare hyresrätt i samma bostadsområde där hon redan bodde. Hyresvärden ansåg även att det förelåg andra särskilda skäl som talade emot ett byte. Hyresvärden hänvisade till fyra lägenheter i samma bostadsrättsförening som byteslägenheten med samma boarea. Allihop såldes för minst 100 000 kr mer än den aktuella lägenheten. Hyresvärden ansåg att marknadspriset låg mellan 670 000 och 790 000 kr. Hyresgästen bemötte argumentet med att ingen av de lägenheterna som hyresvärden åberopade var någon av de som hyresgästen tittat på. Det fanns inte heller information om dessa lägenheters skick. Enligt hyresgästen fanns det två

²⁶⁶ Andersson: 2004 a.a. s. 122 ff; Andersson: 2008 a.a. s. 135 ff.

²⁶⁷ Andersson: 2008 a.a. s. 167; Se även diskussionen angående praxis s. 11 f., avsnitt 1.3.4.

²⁶⁸ Se bilaga A Statistik över lägenhetsbyten i Stockholms hyresnämnd år 2013.

marknader för ägda boenden, en med villkorat byteskrav och en utan. Hyresvärden invände med att det finns bara en vit marknad, allt annat är en svart sådan. Hyresvärden poängterade även att enligt bostadsrättsföreningens ordförande var de lägenheter som hyresvärden åberopade i normalt skick.

Hyresnämnden ansåg i sitt avgörande att hyresgästens önskan om en mindre och billigare lägenhet var ett beaktansvärt skäl. Vad gäller invändningen om att andra särskilda skäl talade emot ett byte ansåg nämnden att det var stor skillnad på försäljningspriserna på de jämförelselägenheter som togs upp i målet. Nämnden bedömde att det inte var klarlagt vilket skick lägenheterna var i. Annonserna i DN gav hyresgästen ett bra stöd för sin bedömning. Således var det ingen otillåten ersättning enligt hyresnämnden. En skiljaktig ledamot i nämnden menade att det inte fanns beaktansvärda skäl för bytet och att även särskilda skäl talade emot ett byte.

Analys av beslutet

I detta ärende är det tydligt att nämnden förlitade sig på hyresgästens uppgifter vad gäller beaktansvärda skäl. Nämnden litade också helt på hyresgästens argument vad gäller prisläget. Hyresvärdens resonemang om att det bara finns en vit marknad bemötte inte nämnden alls. I ärendet förlitade sig nämnden till det som HLS anförde i SOU 1966:14²⁶⁹ gällande byten, nämligen att ett behov av en mindre lägenhet ska räknas som ett beaktansvärt skäl. Nämnden prövade dock inte om det var balans eller brist på bostadsrätter. Enligt förarbetena föreligger beaktansvärda skäl enbart utifrån vissa undantag om bostaden dit hyresgästen vill flytta är på en marknad med balans. Förarbetena lyfte funktionsnedsättning eller en unik bostad som ett beaktansvärt skäl enligt undantaget.²⁷⁰ Nämnden prövade även yrkandet om att andra särskilda skäl skulle tala emot ett byte. Nämnden konstaterade att det fanns delade åsikter om prissumman var marknadsmässig. Nämnden lade således bevisbördan på hyresvärden som inte kunde visa på att det rörde sig om en underprissättning. I ärendet fanns det inga diskussioner om att 65 § HL ska vara uppfyllt för att 35 § HL ska kunna tillämpas. Inte heller anfördes något resonemang om att hyresgästen måste ha begärt en otillåten ersättning för att andra särskilda skäl ska anses föreligga. Med andra ord underbyggde inte nämnden överhuvudtaget sitt beslut på Adolffson och Hillerts bedömning.

Det är intressant att en skiljaktig ledamot ansåg att det inte fanns några beaktansvärda skäl och att köpet skulle anses innehålla en otillåten ersättning. Den skiljaktiges åsikt stämde bättre överens med hyresnämndens hårdare prövningar som senare skulle komma.

²⁶⁹ Se s. 24 f., avsnitt 2.5.2.

²⁷⁰ Se s. 24 f., avsnitt 2.5.2.

5.1.2 Ärende 338-05. År 2005

Hyresgästen ansökte om ett byte då han hade behov av en mindre och mer tillgänglig lägenhet. Hyresvärden ansåg att det inte fanns beaktansvärda skäl för bytet då det gick att ordna äldreboende istället åt hyresgästen.

Hyresgästen hade dessutom redan tackat nej till ett äldreboende. Enligt hyresvärden gick det i annat fall att köpa en lägenhet av samma standard utan ett byte. Hyresgästen i sin tur menade att han hade fått nej till att flytta till ett äldreboende han sökt till eftersom han bodde i fel stadsdel. Han hade Parkinson och behövde särskild hjälp för det. Det fanns bara ett väl ansett äldreboende som var anpassat för folk med Parkinson. Därför tackade han nej till det boendebjudandet hann fått. Byteslägenheten skulle vara en perfekt lägenhet då den saknade trösklar, hissen i huset hade bättre rullstolsanpassning och lägenheten var bara en trappa upp i huset.

Hyresvärden åberopade att det även förelåg andra särskilda skäl som talade mot ett byte. Priset som hyresgästen hade fått betala var 1 500 000 vilket motsvarade 26 800 kr/kvm. Det understeg marknadsvärdet som, enligt hyresvärden, låg mellan 32 000 och 40 000 kr/kvm. Det fanns också andra likvärdiga bostadsrätter varav en av dem hade ett utgångspris på 1 750 000. Hyresgästen menade å andra sidan att priserna enligt ett värdeutlåtande från en mäklare låg mellan 20 500 och en bit över 30 000 kr/kvm, vilket betyder att den köpta bostadsrätten skulle ligga inom spannet. Hyresvärden å sin sida åberopade uppgifter från en mäklare som hävdade att ett rimligt pris för lägenheten borde vara mellan 1 700 000 och 2 000 000 kr.

Hyresnämnden anförde att en hyresgäst, på en bostadsmarknad i balans, som kunde få tag på en annan önskvärd bostad utan byte inte kunde ha beaktansvärda skäl. Det gällde både om hyresgästen ville byta till sig en annan hyreslägenhet eller ett ägt boende. Hyresgäster kunde däremot enligt en undantagsregel, påpekade nämnden, med framgång hävda att de på grund av sjukdom, funktionsnedsättning eller stora behov av en specifik bostad hade särskilt beaktansvärda skäl.²⁷¹ Nämnden anförde också att det kunde finnas andra beaktansvärda skäl på en marknad i balans. Hyresnämnden menade att hyresgästen i det här fallet hade särskilda behov och således beaktansvärda skäl för bytet på grund av sin ålder och sjukdom. Det som kunde stoppa bytet var om det fanns andra särskilda skäl som talade emot ett byte. I ärendet konstaterade nämnden att priset för bostadsrätten var lägre än vad man kunde förvänta sig. Dock biföll ändå nämnden ansökan med argumentet att hyresgästen inte själv uppställt några villkor för prissättningen eller på något sätt varit drivande i att priset skulle sänkas. Nämnden poängterade också att värderingar av marknadsvärdet på ägt boende ofta var osäkra. Med anledning av det och då priset inte skilde sig

²⁷¹ För att inte blanda ihop de olika rekvisiten är det viktigt att tydligt hålla reda på dem. Särskilt beaktansvärda skäl är den generella undantagsregeln i rekvisitet beaktansvärda skäl. Andra beaktansvärda skäl är ett sådant undantag som Stockholms hyresnämnd har utvecklat. Det är ett fack där övriga särskilt beaktansvärda skäl placeras. Rekvisitet andra särskilda skäl reglerar förbudet mot otillåten ersättning.

särskilt mycket från övriga bostadsrätter på marknaden fann nämnden att andra särskilda skäl mot bytet inte förelåg.

Analys av beslutet

Hyresnämnden förde här ett resonemang om att hyresgäster i vanliga fall inte ska anses ha beaktansvärda skäl om bostadsmarknaden är i balans. Beaktansvärda skäl skulle då enbart kunna finnas om hyresgästen uppfyllde undantagsbestämmelsen i rekvisitet. Detta är en analys hämtad från HLS utredning SOU 1966:14. I situationer där den aktuella bostadsmarknaden är i balans ställde HLS upp funktionsnedsättning eller att bytesobjektet skulle vara en unik bostad som krav för att nämnden skulle ge tillstånd till ett byte.

Nämnden anförde inte uttryckligen att bostadsrättsmarknaden var i balans i Stockholm. Dock argumenterade nämnden utifrån undantagsbestämmelsen och fastslog att hyresgästen i målet hade beaktansvärda skäl på grund av sin ålder och sjukdom.

Den del som rör argumentationen vad gäller andra särskilda skäl finner jag speciell. Nämnden konstaterade att priset var något för lågt, dock poängterade den att hyresgästen inte agerat aktivt eller ställt upp villkor för priset. Detta resonemang kan härledas till Adolfsson och Hillerts kriterium om att det är hyresgästen som uppsåtligen måste ha ställt upp kravet på otillåten ersättning för att andra särskilda skäl ska anses föreligga. Däremot fanns inte här några konkreta hänvisningar till eller resonemang om rekvisiten i 65 § HL. Adolfsson och Hillert krävde att hyresnämnden skulle göra sådana avvägningar.

Det var inte Adolfssons och Hillerts analys av 35 och 65 §§ HL som avgjorde ärendet. Jag bedömer att hyresnämnden såg att hyresgästen hade ett faktiskt behov av bostadsrätten och att den samtidigt menade att marknadspriset var svårt att värdera. Genom det här beslutet visade nämnden på en mjukare inställning i prövningen av rekvisitet andra särskilda skäl då det förelåg starka beaktansvärda skäl. Å andra sidan kanske det inte var bevisfrågan som avgjorde, utan nämndens önskan att ge hyresgästen tillstånd. Detta ska dock inte tolkas som att nämnden generellt accepterar otillåten ersättning. Beaktansvärda skäl kan däremot ibland vara särskilt starka så att en viss underprissättning med liten marginal accepteras av nämnden.

5.1.3 Ärende 1566-06. År 2006

Hyresgästen ville i detta ärende göra ett byte från hyreslägenhet till villa. Familjen planerade utökning och behövde därför större bostadsyta. Prisnivån som var 2 400 000 kr passade familjen. Huset som var i gott skick föll dem i smaken. Hyresgästen planerade bland annat att starta företagsverksamhet i källaren. Tomten var dessutom friköpt och

markförhållandena på fastigheten krävde ingen dränering. Hyresgästen anförde att det var svårt att hitta sådana villor i det specifika område som de ville bo i.

Hyresvärden anförde att det fanns god tillgång på andra villor i området av samma storlek och att priset på dessa låg mellan 2 300 000 – och 3 800 000 kr. Hyresvärden påpekade även att det inte var rimligt att kräva att det ska finnas exakt likadana villor till salu i ett specifikt område. Hela Enskede, där villan låg, skulle räknas som jämförbart område ansåg hyresvärden. Hyresvärden framförde även att det utsatta priset bara skulle ses som ett utgångspris och att ingen annan förutom säljarens mäklare hade fått värdera villan. Därför kunde inte hyresvärden varken vitsorda eller bestrida prisnivån för villan.

Hyresnämnden hänvisade till beslutet i ärende 338-05, som redogörs för ovan. Det målet gällde byte till bostadsrätt men hyresnämnden konstaterade att samma villkor gäller för byte till villa. I sitt resonemang lyfte hyresnämnden avgörandet i det tidigare beslutet gällande rekvisitet beaktansvärda skäl. En hyresgäst skulle inte anses ha beaktansvärda skäl om det fanns möjlighet till att köpa ett ägt boende utan byte. Hyresnämnden bedömde att då det är balans på villamarknaden så borde hyresgästen istället lämna sin hyreslägenhet till ordinär uthyrning av hyresvärden. Hyresnämnden påpekade att det i de situationerna endast finns särskilda skäl som sjukdom, funktionsnedsättning eller ett behov av en specifik bostad som kan utgöra underlag för att beaktansvärda skäl ska anses föreligga. Nämnden påpekade att det också, utifrån beslutet i ärende 338-05, kunde finnas andra beaktansvärda skäl. Hyresgästen i det här fallet hade inte visat på att sådana beaktansvärda skäl förelåg. Och hyresnämnden avslog ansökan om byte.

Analys av beslutet

Även i det här ärendet ställde nämnden högre krav på beaktansvärda skäl då marknaden var i balans. Nämnden krävde sjukdom, funktionsnedsättning, ett behov av en specifik bostad eller andra starka beaktansvärda skäl för att hyresgästen skulle uppfylla kriterierna om att få göra ett byte till en marknad i balans.

I ärendet konstaterade nämnden att det fanns god tillgång på villor och hyresgästen var därför inte i behov av ett byte. Det fanns möjlighet att köpa en fastighet utan ett byte. Denna utveckling visar på att det har blivit svårare att byta till marknader i balans.

5.1.4 Ärende 3079-11. År 2011

I ärendet ville hyresgästen byta från hyresrätt till ett radhus i Jordbro. Hyresgästen ansåg att det förelåg beaktansvärda skäl då familjen växte och de behövde en större bostad. Radhusägaren var svärmor till hyresgästen och

ville själv flytta till ett mindre boende. Hyresgästen menade att om svärmor flyttade till lägenheten skulle barnen ha någonstans att vara efter skolan då den låg i närheten av hyreshuset. Då kunde barnen hämtas hemma hos svärmor. Hyresgästen underströk också att köpet var villkorat med att bytet blev av. Priset för radhuset var 2 000 000 kr. Hyresgästen menade även att flytten till Jordbro aldrig hade varit aktuell om inte svärmor hade bott i radhuset.

Hyresvärden ansåg att det fanns andra radhus i samma område som hyresgästen skulle kunna köpa utan byte och därför förelåg inte beaktansvärda skäl enligt hyresvärden. Det fanns bland annat ett radhus som såldes för 2 495 000 kr på samma gata. Enligt hyresvärden talade priset också för att det fanns andra särskilda skäl som talade emot ett byte. Hyresgästen svarade då med att det andra radhuset var renoverat och i mycket bättre skick. Om bytet blev av skulle det aktuella radhuset, enligt hyresgästen, behöva renoveras för en halv miljon.

Hyresnämnden anförde i sina skäl för beslutet att en hyresgäst inte skulle anses ha beaktansvärda skäl om det gick att köpa ett med bytesbostaden likvärdigt objekt. Som i ovan redogjorda ärenden påpekade hyresnämnden de undantag som gäller för sjukdom, funktionsnedsättning, behov av en specifik bostad eller andra beaktansvärda skäl. I det här ärendet ansåg nämnden att hyresgästen hade beaktansvärda skäl med tanke på familjesituationen där det fanns ett behov av större bostad samt att svärmodern skulle kunna hjälpa till med barnomsorg efter skolan. Angående att otillåten ersättning skulle ha förekommit och att andra särskilda skäl talade emot köpet påpekade hyresnämnden att priset för radhuset visserligen var lägre än övriga radhus. Däremot hade hyresgästen goda belägg för att radhuset behövde kraftiga renoveringar och att priset var utsatt med detta i beaktande. På den grunden och då det var svårt att bedöma exakta priser på radhus biföll nämnden hyresgästens ansökan.

Analys av beslutet

Det här ärendet var uppe till prövning flera år efter BAHS²⁷² sammanställning av praxis. I enlighet med andra avgöranden som togs efter 2005 anförde nämnden att om den aktuella bostadsmarknaden var i balans skulle inte beaktansvärda skäl anses föreligga. Däremot om hyresgästen hade en sjukdom, en funktionsnedsättning, behov av en specifik bostad eller andra beaktansvärda skäl talade för byte kunde nämnden ge tillstånd. I det här fallet gjorde nämnden den bedömningen att ett beaktansvärt skäl förelåg med anledning av familjens behov av större bostad och att svärmor kunde hjälpa till med barnomsorgen.

Vad gäller familjesituationen har jag förståelse för att familjen behövde en större bostad och att just det här specifika bytet även underlättade för barnens skolsituation. Här får dock den utvidgade undantagsregeln en

²⁷² Föregångaren till nuvarande HASSO.

avgörande roll i tillståndsprövningen. I SOU 1966:14 anförde HLS att det undantaget gällde funktionsnedsättning eller om det rör en bostad som annars är svårt att få tag på. Hyresnämnden i Stockholm har utvidgat undantaget till att även gälla andra beaktansvärda skäl. Det öppnar för breda tolkningar. Dock har hyresnämnden i praxis begränsat det till fall där hyresgästerna har en nära familjär koppling till byteskontrahenten.

Angående hyresvärdens argument om att andra särskilda skäl talade emot ett byte är det svårt för mig att göra en ordentlig bedömning av vilka renoveringsbehov radhuset hade. Om hyresgästen hade rätt i sak menar jag att det finns goda skäl att ta hänsyn till sådana omständigheter.

Renoveringsbehov påverkar priset även vid ett köp utan byte. I övrigt har familjerelationen antagligen spelat roll i nämndens bedömning även i denna del. Risken för att det skulle röra sig om en vilja att pressa priset för hyresrätten är mindre då svärmodern har andra, än ekonomiska intressen, av att familjen köper hennes fastighet. Hon skulle kunna besöka barnbarnen i sitt gamla hus och hon vet att fastigheten stannar i familjen ett tag framöver.

Även om nämnden menade att marknadspriset var svårt att fastställa kan det beaktansvärda skälet ha bidragit till att nämnden i ärendet eventuellt accepterade en mindre underprissättning.

5.1.5 Ärende 4782-11. År 2011

Även i detta ärende fanns det en familjerelation mellan byteskontrahenterna. Fastighetsägaren var en av hyresgästernas mamma. Villan var hyresgästens barndomshem och hyreslägenheten hade han bott i sedan han flyttade hemifrån. Mamman hade bott i villan som änka sedan 80-talet och önskade att sonen skulle ta över fastigheten. Att bytet blev aktuellt först 2011 var på grund av att hyresgästerna inte hade haft möjlighet att äga och förvalta villan tidigare. Fastighetsägaren, mamman, ville överlåta villan med villkor om byte till hyreslägenheten. Det rörde sig om en gåvoöverlåtelse där sonen som betalning skulle överta ett lån på fastigheten. Lånet låg på 860 000 kr. Hyresgästerna anförde att familjen i övrigt hade beaktansvärda skäl då de hade två barn och behövde större bostad. Barnen skulle också få bo närmare skolan. Hyresgästerna anförde också att snittpriset på en villa på Lidingö var nio miljoner, vilket de aldrig skulle ha råd med.

Hyresvärden vitsordade familjesituationen. Dock fanns det inga beaktansvärda skäl enligt hyresvärden. Bytet var inte fullt ut en gåva då ett lån på fastigheten skulle övertas av sonen. Hyresvärden anförde att det fanns en marknad i balans för villor på Lidingö. Att byta hyreslägenheten var inte nödvändigt för att kunna köpa en villa på Lidingö. Hyresvärden anförde att det inte spelade någon roll att hyresgästerna inte har råd med villan.

Hyresnämnden anförde att hyresvärden hade rätt i att beaktansvärda skäl i normalfall sänkades när det var en balans på bostadsmarknaden. Det som skiljde detta fall från andra, enligt nämnden, var att överlåtelsen skedde i

form av en gåvoöverlåtelse. Enligt nämnden ändrades inte det faktumet av att sonen skulle ta över lånet på fastigheten. Nämnden ansåg därför att argumentet om att beaktansvärda skäl inte förelåg vid balans på marknaden inte kunde tillämpas. Utöver det menade nämnden att hyresgästerna hade ett beaktansvärt skäl genom ett behov av en större bostad.

Nämnden prövade även om andra särskilda skäl skulle tala emot ett byte då gåvan eventuellt innebar att ersättning hade betalats för hyresrätten. I det hänseendet påpekade nämnden, genom hänvisning till Charlotte Anderssons bok *Lägenhetsbyten och andrahandsuthyrning*, att i normalfall skulle ett för lågt pris på fastigheten anses vara en otillåten ersättning för hyreslägenheten. I detta ärende ansåg dock nämnden att det rörde om en speciell situation då det var en gåva från mor till son. Hyresnämnden ansåg att en sådan gåva kunde göras av flera lämpliga anledningar. Nämnden menade att det inte fanns något som visade på att hyresrätten skulle ha prissatts. Andra särskilda skäl mot bytet ansågs inte föreligga av den anledningen och hyresnämnden gav hyresgästerna tillstånd.

Analys av beslutet

Detta ärende är unikt då det rörde sig om en gåvoöverlåtelse i kombination med att det fanns en familjekoppling mellan parterna. Ärendet visar också tydligt att Stockholms hyresnämnd ser familjekopplingar mellan byteskontrahenterna som ett starkt beaktansvärt skäl. Trots att varken sjukdom eller funktionsnedsättning fanns eller att fastigheten var unik ansågs hyresgästen ha beaktansvärda skäl.

I ärendet anförde nämnden att etablerad praxis på området inte kunde tillämpas då det rörde sig om en gåvoöverlåtelse och inte ett köp. Anledningen till att nämnden, enligt min mening, inte beaktade praxis för bostadsmarknader i balans beror inte enbart på att det var en gåva och inte ett köp. Som jag ser det är familjekopplingen orsaken till att nämnden överhuvudtaget accepterade gåvoöverlåtelsen. Därav även resonemanget om att gåvan inte skulle ses som en otillåten ersättning för hyresrätten. Hyresgästerna uppfyllde rekvisitet beaktansvärda skäl då det fanns ett behov av en större bostad i kombination med att familjekopplingen i sig utgjorde ett särskilt beaktansvärt skäl för byte.

Nämnden såg inte lånet på fastigheten som en betalning utan hela överlåtelsen skulle ses som en gåva. I nämndens prövning av rekvisitet andra särskilda skäl tydliggjordes att familjekopplingen spelade roll för avgörandet. Att en fastighet lämnades över som en gåva, helt utan betalning, skulle svårigen accepteras om inte parterna hade den nära relationen. Om en hyresgäst skulle få en bostadsfastighet av en okänd byteskontrahent, med hyresrätten som enda motprestation, skulle nämnden, enligt min bedömning, inte acceptera det. I det nu aktuella ärendet poängterade nämnden dessutom att familjerelationen var avgörande för vad gåvan betydde. Mamman hade ett intresse av att sonen fick ta över hennes bostad. I sammanhanget är det viktigt att påpeka att mamman genom bytet kunde besöka fastigheten och

samtidigt se att den skulle fortsätta vara en familjeegendom för en tid framöver. Utöver att hyresgästerna hade ett beaktansvärt skäl och att de fick fastigheten överlämnad väldigt förmånligt hade sonen en känslomässig koppling till fastigheten. Det innebar att det fanns ett värde för bytesparterna att överlåtelsen blev av som var frikopplad det rent ekonomiska värdet.

Genom detta ärende är det tydligt att nämnden i Stockholm har bedömt att familjeband kan utgöra beaktansvärda skäl enligt undantagsregeln. Vad gäller andra särskilda skäl ansåg nämnden att gåvan i sig inte var ett bevis för otillåten ersättning samt att inget annat talade för att hyresrätten hade prissatts. Jag tolkar nämndens resonemang utifrån att den egentligen menade att familjebanden gjorde att ett lägre pris, i form av en gåva, kunde ha satts ut av andra anledningar än att göra en ekonomisk förtjänst på hyresrätten. I det här ärendet hänvisade inte nämnden till svårigheten att värdera marknadsvärdet utan konstaterade att gåvan i kombination med familjekopplingen uteslöt att det skulle handla om otillåten ersättning. Samma resonemang kan tillämpas på en liten gåva, till exempel att ett hus värt 4 000 000 kr säljs för 3 500 000 kr.

5.1.6 Ärende 2769-12. År 2012

Hyresgästen ville genomföra ett byte där hennes före detta make var byteskontrahent. Bytet skulle göras mellan hyresgästens lägenhet och byteskontrahentens bostadsrätt. Hyresgästen ansåg sig ha beaktansvärda skäl då hennes dotter på 26 år inte kom överens med mammans nye man. Dottern behövde andrum för sina universitetsstudier. Det förelåg inget köpekontrakt mellan hyresgästen och hennes före detta då hon skulle betala lika mycket som han köpte bostadsrätten för tre år tidigare, det vill säga 1 300 000 kr.

Hyresvärden hade inget emot byteskontrahenten. Han hade varit boende i lägenheten tidigare och innehaft hyreskontraktet. Däremot menade hyresvärden att det gick att hitta bostadsrätter på annat sätt än genom byte. Dottern kunde, enligt hyresvärden, även hitta ett eget boende, till exempel ett studentboende. Det fanns även möjlighet för hyresgästen att byta till sig två mindre lägenheter hos hyresvärden för att dottern skulle kunna få studera i fred.

Hyresnämnden ansåg att hyresgästen hade beaktansvärda skäl för byte för att dottern skulle få en bättre boendemiljö. Däremot menade hyresnämnden att boendemiljön gick att ordna på ett annat sätt än genom ett byte till bostadsrätten. Hyresgästen skulle kunna byta till sig två mindre lägenheter hos hyresvärden som lösning på problemet menade hyresnämnden, som avslog bytesansökan.

Analys av beslutet

I det här ärendet fanns det också familjära band mellan hyresgästen och byteskontrahenten. Dotterns boendesituation ansågs vara ett beaktansvärt skäl men det var inte tillräckligt för att det ansökta bytet skulle få genomföras då hyresvärden erbjöd en flytt till två mindre lägenheter. I beslutet skiljde hyresnämnden det beaktansvärda skälet från behovet av att göra ett byte till bostadsrätten.

I sammanhanget är det viktigt att poängtera att hyresvärden anförde att det fanns möjlighet att köpa andra bostadsrätter utan byte. Det är därför intressant att nämnden i sina beslutsskäl inte tog upp den skärpta praxis för situationer där bostadsmarknaden är i balans. Nämnden verkade i detta fall mena att dotterns behov av studiero är ett sådant särskilt beaktansvärt skäl som skulle kunna möjliggöra ett byte även då bostadsmarknaden är i balans. Då dottern skulle bo kvar i hyresrätten med sin pappa bedömdes inte överlåtarens, mamman i detta fall, faktiska behov av att få byta lägenhet.

Att nämnden ansåg att dotterns behov av bättre boendemiljö visserligen var ett beaktansvärt skäl gör att det finns en hel del som tyder på att bytet hade godkänts om inte möjligheten att byta till två mindre lägenheter funnits. Den bedömningen är långtgående. Dottern hade inget särskilt behov av lägenheten mer än att hon behövde studiero. Ett alternativ för dottern hade varit att hon flyttade till studentboende. Den mildare bedömningen i det aktuella ärendet kan bero på att hyresgästen skulle byta boende med sin exmake. En familjerelation till byteskontrahenten stärker med den tolkningen, genom utarbetande i praxis, de beaktansvärda skälen.

Hyresvärden åberopade inte andra särskilda skäl och det blev inte heller aktuellt för bedömning men det är anmärkningsvärt att hyresgästen skulle få köpa exmakens bostadsrätt för samma pris som han hade betalat för den. Han hade bott i bostadsrätten i tre år och i Stockholm är det normalt att priserna på bostäder stiger. Att hyresvärden inte åberopade rekvisitet andra särskilda skäl kan ha berott på att värden förlitade sig på att beaktansvärda skäl inte skulle anses föreligga. En annan förklaring kan vara att värden hade familjerelationen i beaktande och att det kan ha påverkat inställningen till att det skulle röra sig om en otillåten ersättning. Det är helt enkelt mer sannolikt att ett lågt pris på bostadsrätten handlade om att föräldrarna ville hjälpa dottern än att mamman ville tillgodogöra sig en otillåten ersättning. Viss försiktighet är dock nödvändig när det gäller tolkningen av detta fall. Det avgjordes av att hyresvärden erbjöd en godtagbar lösning som medförde att bytet inte blev nödvändigt. Hyresnämndens resonemang om beaktansvärda skäl är ett obiter dictum och min spekulation kring varför hyresvärden inte åberopade särskilda skäl är just en spekulation.

5.1.7 Ärende 10807-13. År 2013

Hyresgästen och sambo ville flytta till villa från lägenhet i Gamla stan. Hyresgästen menade att paret hade beaktansvärda skäl då lägenheten var för liten. Hyreslägenheten passade inte för barnen och en villa i Bromma var av den anledningen bättre för familjen. Barnpassning av släkt och utrymme för lek och leksaker var skäl som hyresgästen också åberopade.

Hyresvärden ansåg å sin sida att det inte fanns några beaktansvärda skäl då utbudet av villor i Bromma var stort. Det fanns inget särskilt behov av barnpassning menade hyresvärden och att bo nära släkt för att få barnpassning var inget beaktansvärt skäl. Hyresvärden påpekade samtidigt att byteskontrahenten i sig inte innebar någon påtaglig olägenhet. Hyresvärden hävdade även att otillåten ersättning hade erlagts av hyresgästen. Priset i annonsen var 5 900 000 inklusive en hyresrätt inom Stockholms tullar. Hyresvärden menade att en sådan skrivning tydliggjorde att det rörde sig om en delbetalning. I den säljande mäklarfirmans skrift stod det att mäklaren tog 1.5 % av försäljningspriset om byteskrav saknades men 3.5 – 4.5% om byteskrav ingick. Hyresvärden ansåg även att taxeringsvärdet var högt i förhållande till försäljningspriset samt att det var märkligt att det saknades andra budgivare.

Hyresgästen ansåg att det var svårt att svara på frågor gällande säljarens byteskrav på hyresrätt. Hyresgästen antog att det berodde på att säljaren verkligen ville ha en hyresrätt i utbyte. Att mäklaren tog högre arvode vid byte berodde antagligen på att det krävde mer jobb. I övrigt anförde hyresgästen att de andra fastigheterna som fanns till försäljning inte passade familjen. En av dem var för dyr, en annan saknade tomt, en tredje hade hyresgästen inte särskilt bra koll på och den fjärde låg för nära flygplatsen.

Hyresnämnden anförde att det var klarlagt mellan parterna att det fanns ett utbud av andra villafastigheter. På det sättet var det ostridigt att bostadsmarknaden för villor var i balans i Bromma. Av den anledningen fanns det inte heller beaktansvärda skäl för bytet menade hyresnämnden.

Analys av beslutet

Hyresgästens argument för beaktansvärda skäl skulle kunna vara godtagbara om det gällde en bristmarknad men nu medgav hyresgästen att det fanns andra villor till salu. Hyresgästen hade i övrigt en väldigt dåligt underbyggd argumentation. Det fanns mycket tveksamhet och gissningar i bemötandet av hyresvärdens påståenden. I ärendet fanns det även flera rättsfakta som talade för att en otillåten ersättning hade förekommit och att hyresgästen aktivt hade bidragit till att priset hamnat under marknadsvärdet. Bland annat att annonsen kunde tolkas som att en hyresrätt krävdes i delbetalning för villan samt att omkringliggande fastigheter låg högre i pris.

Hyresnämnden prövade aldrig frågan om otillåten ersättning. Nämnden högg direkt på att det saknades beaktansvärda skäl och slapp på så sätt pröva om andra särskilda skäl talade emot bytet.

En viktig aspekt i detta ärende är att nämnden inte tillämpade undantagsregeln i rekvisitet beaktansvärda skäl. Min bedömning är att detta inte gjordes då det inte fanns några sociala eller familjära omständigheter som talade för att undantaget skulle tillämpas.

5.2 Prövningar i Göteborgs hyresnämnd

5.2.1 Ärende 919-03. År 2003

Hyresgästen ville genomföra ett byte med en radhusägare. Köpet av radhuset gjordes i mitten av november 2002. I köpekontraktet villkorades köpet av att säljaren skulle få hyresrätten. I sammanhanget är det värt att påpeka att säljaren var i en relation med hyresgästens mamma och även far till hyresgästens styvsyster.

Hyresgästen hade precis fått ett barn från en tidigare relation. Hyresgästen menade att hon hade ett behov av en större bostad på grund av sitt nyfödda barn och att beaktansvärda skäl därför förelåg. Barnets far hade köpt radhuset till hälften då han ville hjälpa till ekonomiskt.

Hyresvärden ansåg att det saknades beaktansvärda skäl. Köpet av det i ärendet aktuella radhuset hade kunnat genomföras utan byte menade hyresvärden. Hyresvärden bedömde nämligen att villkoret om byte inte var allvarligt menat. Ansökan var inlämnad sent och säljaren hade inte krävt återgång av köpet då hyresgästen inte hade fått tillstånd av hyresvärden. Hyresvärden hävdade att hyresgästen hyrde ut lägenheten utan tillstånd till sin styvsyster. Enligt hyresvärden bodde säljaren av radhuset egentligen hos sin flickvän, hyresgästens mamma. Bytet var således inte ärligt menat enligt hyresvärden. Hyresvärden ansåg även att bytet inte kunde göras utan påtaglig olägenhet för bostadsbolaget, då säljaren inte ämnade bo i hyreslägenheten.

Enligt hyresgästen var bytet det enda sättet för henne att få köpa radhuset. Att ansökan kommit in sent berodde på att hon hade missbedömt handläggningstiden och hon trodde att det inte skulle bli några problem med tillståndet. Hyresgästen påpekade att säljaren inte hade sitt permanenta boende hos sin flickvän. Han bodde där i väntan på att få bytet godkänt. Hyresgästen underströk även att hon heller aldrig hyrt ut hyreslägenheten, utan styvsystern hade bott hos henne ibland. Styvsystern hade dessutom nyss köpt en bostadsrätt tillsammans med sin pojkvän.

Hyresnämnden prövade först om bytesvillkoret var allvarligt menat från hyresgästens och säljarens sida. Enligt nämnden hade inte köpet gått tillbaka

när hyresvärden nekade byte för att hyresgästen hade fått anledning att tro att hyresvärden skulle godkänna bytet. Dessutom hade inte hyresvärden varit tillräckligt tydlig med tidsaspekterna. Bytet var, med villkoret i kontraktet, således ett krav för att genomföra köpet. Hyresnämnden ansåg också att hyresgästen hade beaktansvärda skäl för sitt byte då hon behövde en större bostad. Vad gäller påtaglig olägenhet fastslog hyresnämnden att säljaren inte hade någon annan tanke med bytet än att flytta in i hyreslägenheten. Det var visat att han bodde hos sin flickvän i väntan på att få bytet godkänt. Hyresnämnden ansåg att säljaren i övrigt uppfyllde förarbetenas krav på betalningsförmåga, vårdplikt och ordningsamt uppförande. I fallet hade inte hyresvärden åberopat att andra särskilda skäl skulle tala emot bytet och därför prövades inte det heller. Hyresnämnden gav därför hyresgästen tillstånd till byte.

Analys av beslutet

Detta ärende är intressant då hyresvärden påpekade att beaktansvärda skäl saknades på grund av att det gick att förvärva radhuset utan ett byte. Hyresgästen å andra sidan menade att hon inte hade kunnat få köpa huset utan bytet. Att köpet inte hade gått tillbaka efter att hyresvärden nekat tillstånd berodde, enligt min mening, på slarv och inte på att bytet i praktiken inte skulle vara villkorat. Bytet var med andra ord nödvändigt för att möjliggöra en transaktion enligt hyresgästen. Det är även den tolkningen hyresnämnden gjort.

Eftersom detta ärende avgjordes innan praxis för beaktansvärda skäl skärptes prövade inte nämnden om marknaden var i balans. Det var inget hyresvärden heller åberopade. Nämndens bedömning av beaktansvärda skäl gjordes utifrån huvudregeln om behovet av en större bostad. Undantagsregeln för beaktansvärda skäl blev aktuell först i samband med att hyresvärdarna började hävda att den aktuella bostadsmarknaden var i balans.

5.2.2 Ärende 3257-07. År 2007

Hyresgästen ansökte om byte för att genom bytet få köpa en villafastighet. Hyresgästen ville flytta till fastigheten då hon kände bytespartens grannar. Hon menade även att priset var marknadsmässigt och att en skada på fastigheten var inräknad i den bedömningen. Hyresvärden ansåg att beaktansvärda skäl saknades då fastigheten skulle kunna köpas utan byte. Hyresvärden menade dessutom att andra särskilda skäl talade emot ett byte då köpet inte var marknadsmässigt.

Hyresnämnden påpekade att försiktighet skulle iakttas då byte mellan hyresrätt och ägt boende prövades. Nämnden anförde att tillstånd för ett sådant byte hindrade andra personer som stod i kö att få en hyresrätt. Nämnden framförde därefter att om det gick att köpa en bostad utan byte skulle inte hyresgästen, som huvudregel, anses ha beaktansvärda skäl. I detta ärende bedömde nämnden att hyresgästen skulle kunna köpa villan

utan ett byte. Utan någon utförligare utläggning konstaterade nämnden att hyresgästen inte hade några särskilda beaktansvärda skäl. Med den motiveringen avslog nämnden ansökan.

Analys av beslutet

I detta fall märks skärpningen av hyresnämndernas praxis för marknader i balans. Nämnden lyfte möjligheten för hyresgästen att köpa en bostad utan byte. Nämnden påpekade även att hyresgästen inte ansågs ha några särskilda beaktansvärda skäl enligt undantagsregeln. Då hyresgästen inte kunde styrka beaktansvärda skäl prövades aldrig om andra särskilda skäl talade emot bytet. I övrigt var parternas, särskilt den sökande hyresgästens, anföranden ofullständiga och korta. Det gav ett litet underlag för bedömningen av ärendet. Ärendet är trots det betydelsefullt då det ger belägg för den hårdare prövningen vad gäller beaktansvärda skäl. Göteborgs hyresnämnd visade i detta ärende även att den, enligt den nya praxisen, prövade undantagsregeln för beaktansvärda skäl.

En intressant aspekt var däremot att nämnden, till skillnad från i Stockholm, inte redogjorde för i vilka situationer på en marknad i balans som en hyresgäst skulle kunna ha beaktansvärda skäl enligt undantagsregeln. Här visade Göteborgs hyresnämnd tecken, om än små, på en något försiktigare inställning till undantagsregeln. I övrigt åskådliggjorde ärendet en samsyn mellan hyresnämnderna i Sveriges två största städer när byten till ägt boende prövas.

5.2.3 Ärende 671-13. 2013

I ärendet ville hyresgästerna flytta till ett större boende då familjen behövde det. Radhuset som de ämnade byta till var unikt, det fanns inga liknande objekt på marknaden. Hyresgästerna menade även att huset låg i ett barnvänligt område. Hyresgästen anförde även att det fanns ett byteskrav för köpet. Hyresvärden höll med om att hyresgästerna hade beaktansvärda skäl för ett byte och bytesparten skulle inte medföra någon påtaglig olägenhet. Däremot anförde hyresvärden att det var svårt att bedöma om svarta pengar förekom vid byte mellan hyresrätt och ägt boende. Hyresvärden påpekade dock att inget visade på det i det här fallet.

Hyresnämnden anförde att det inte fanns någon konflikt mellan parterna om bytesskålet var beaktansvärt eller att bytesparten skulle medföra påtaglig olägenhet för hyresvärden. Hyresnämnden konstaterade även att hyresvärden inte hade framfört något som styrkte att andra särskilda skäl talade emot bytet. Av den anledningen biföll nämnden ansökan.

Analys av beslutet

I det här ärendet är det oklart hur hyresvärden egentligen har tänkt när bolaget valde att säga nej till bytet. Hyresvärden hade inget emot argumenten om beaktansvärda skäl och ansåg även att ingen påtaglig olägenhet förelåg. Uppenbarligen fanns det dock en misstanke om att svarta pengar förekommit vid bytet. Dock framförde inte hyresvärden varken någon undersökning av marknadspriset eller några egentliga argument för att andra särskilda skäl talade emot bytet. Av den anledningen var det väldigt svårt för hyresnämnden att ens bedöma frågan vad gäller andra särskilda skäl.

Vad ärendet visar är att hyresnämnden i alla fall är redo att pröva frågan om andra särskilda skäl föreligger när rekvisitet om beaktansvärda skäl anses vara uppfyllt. Om hyresvärden hade varit något mer offensiv och förberedd i ärendet skulle utfallet ha kunnat bli annorlunda. Underlaget är dock för tunt för att analysera om det förekommit svarta pengar.

5.2.4 Ärende 4952-13. År 2013/2014

Hyresgästen ville byta sin hyresrätt mot en större bostadsrätt. Hyresgästen anförde att hon och hennes man ville flytta till en större lägenhet då de skulle få barn. Bostadsrätten, som var 7 kvm större, gav även möjlighet till ett arbetsrum som hyresgästen ansåg sig behöva. Hyresgästen menade att det inte var möjligt att få en liknande bostadsrätt av samma storlek utan att hon gjorde ett byte. Hyresgästen intygade att köpet var villkorat med byte trots att det inte framgick av köpeavtalet. Avtalet var vid prövningen ännu inte undertecknat då de ville ha besked av nämnden först.

Hyresvärden anförde att hyresgästen inte hade tillräckligt beaktansvärda skäl. Enligt värden skulle ett köp av en liknande bostadsrätt kunna göras utan ett byte då det var balans på marknaden. Hyresgästen hade inte heller några särskilt beaktansvärda skäl utifrån undantagsregeln enligt hyresvärden. Hyresvärden påpekade också att det i kontraktet inte framgick att köpet var villkorat med byte. Hyresvärden ansåg dessutom att särskilda skäl talade emot bytet. Priset var inte marknadsmässigt enligt värden. Ersättningen låg på 3 200 000 kr medan värden hänvisade till en mäklare som ansåg att marknadsvärdet låg på 3 885 000 kr.

Angående marknadsvärdet åberopade hyresgästen en annan mäklare som ansåg att marknadspriset låg på 3 200 000 +/- 50 000 kr. Hyresgästen menade även att bostadsrätten behövde renoveras.

Hyresnämnden anförde att byten mellan hyresrätt och ägt boende skulle göras med försiktighet och hänvisade till både Holmqvist och Thomssons lagkommentar samt Charlotte Anderssons praxissamling. Hyresnämnden anförde följaktligen att bostadsrättsmarknader där hyresgäster kunde köpa lägenheter som de ville ha och hade råd med skulle anses vara i balans.

Nämnden menade också att utifrån vad som anfördes av parterna fanns det en möjlighet för hyresgästen i detta ärende att köpa en bostadsrätt utan ett byte. Hyresnämnden höll med hyresvärden genom ett kort resonemang om att hyresgästen inte uppfyllde rekvisitet beaktansvärda skäl enligt undantagsregeln. Bytesansökan avslogs därför på de grunderna. Hyresnämnden ansåg av den anledningen att den inte hade skäl för att pröva om andra särskilda skäl förelåg eller om köpet var villkorat med byte.

Analys av beslutet

I detta ärende är den skärpta praxisen vad gäller bedömningen av beaktansvärda skäl uppenbar. Nämndens hänvisning till Andersson och lagkommentaren visar på att Göteborgs hyresnämnd har tagit hänsyn till den praxis som utarbetats i Stockholms hyresnämnd. Hyresnämnderna har en tydlig samstämmighet vad gäller att byten inte får göras till marknader som är i balans. I det aktuella ärendet förekom inga beaktansvärda skäl enligt undantagsregeln. Varken sociala skäl, i form av till exempel sjukdom eller funktionsnedsättning, eller någon familjekoppling mellan bytesparterna kunde styrka hyresgästens argument. Dock hade inte nämnden någon längre utläggning gällande undantagsregeln.

Den mäklarbedömning som hyresvärden åberopade i det aktuella ärendet var väl avvägd enligt mig. Det är dock svårt att bedöma de renoveringsbehov som hyresgästen anförde, då inte nämnden prövade rekvisitet andra särskilda skäl.

6 Domstolspraxis

Då 65 § HL både är en straff- och civilrättsregel kan den prövas i olika hänseenden, dock bara i allmän domstol. Det finns inte heller något förbud för överklagan. För att granska vägledande avgöranden vad gäller 65 § HL följer här nedan referat och analyser från två rättsfall. Det ena är en dom från HD där otillåten ersättning prövats enligt 65 § HL. Det andra är en prejudiciell hovrättsdom där en uppsägning enligt 46 § HL prövats utifrån att hyresgästen skulle ha begärt otillåten ersättning enligt 65 § HL.

6.1 Högsta domstolen

6.1.1 NJA 1990 s. 412

Käranden ansåg att köparna hade ställt villkor om otillåten ersättning för bytet till hyresrätten. Hon hade värderat sin bostadsrätt och enligt värderingen uppgick värdet till 650 000 kr. Käranden hade då lagt ut bostadsrätten till försäljning med villkor om byte till en annan bostad. Enligt käranden hade de svarande hyresgästerna i målet varit intresserade och erbjöd sig att köpa bostadsrätten om käranden gick med på att sänka priset till 550 000 kr. Käranden menade således att de svarande hyresgästerna hade ställt upp villkor om otillåten ersättning enligt 65 § HL och skulle betala tillbaka det de mottagit. De svarande hyresgästerna bestred yrkandet och menade att de inte ställt upp något villkor om ersättning. I andra hand anförde de att om domstolen ansåg att ett villkor hade ställts upp då så hade det inte gjorts uppsåtligt.

Tingsrätten ogillade kärandens yrkanden. I sitt domskäl anförde tingsrätten att säljaren hade lämnat den öppna marknaden i och med krav på att få byta och helst till en bostad i Bromma. Tingsrätten menade att kärandens värdering hade gjorts utifrån att bostadsrätten skulle ha sålts på den öppna marknaden. Då käranden hade ställt upp villkor om byte kunde inte värderingen, enligt tingsrätten, vara ett tillräckligt bevis för otillåten ersättning. Det faktiska marknadsvärdet kunde inte heller fastslås utifrån det som framgick i målet på grund av kärandens olika krav på köpare.

I hovrätten fastställdes tingsrättens dom medan HD anförde ett längre resonemang i sitt avslag på kärandens yrkande.

Enligt HD ansåg käranden att mellanskillnaden i värdering och pris visade på att hyresgästerna hade ställt upp villkor om ersättning för hyresrätten. HD påpekade att det är naturligt att en hyresgäst som hade köpt ett ägt boende kunde få ett lägre pris än någon som inte hade haft en bostad för byte. Säljaren kunde i sådana situationer enkelt hitta en annan lämplig bostad. HD anförde att även om detta förekom var det inte lagenligt.

HD konstaterade att köparens pris för det ägda boendet utan ett byte måste ha klarlagts för att återbetalningsskyldighet enligt 65 § HL skulle bli aktuell. För att hyresgästerna skulle anses ha tagit emot ett vederlag för hyresrätten var, enligt HD, det erlagda priset tvunget att klart understiga det pris som skulle ha betalats utan en bytestransaktion. HD ansåg inte att det räckte med det värderingsintyg som käranden åberopade för att fastslå att det rörde sig om vederlag för hyresrätten. Det bevisade inte att hyresgästerna skulle vara beredd att betala mer för lägenheten utan ett byte. Därför avslog HD käromålet.

Ett skiljaktigt justitieråd höll inte med om motiveringen. Justitierådet ville ha en tydligare koppling mellan 35 och 65 §§ HL i domskälen. Justitierådet påpekade att de bytesfrågor som aktualiserades i 35 § HL kunde prövas enligt 65 § HL. Genom 65 § HL kunde också otillåtna ersättningar som förekom vid byten enligt 35 § HL lagföras i domstol, påpekade rådet. Rådet ansåg att en sådan reglering var av vikt för hyressättningssystemet då hyreslägenheter har ett ekonomiskt värde på grund av hyreskontrollen. Käranden hade i detta fall dock inte lyckats styrka det erlagda värdet på hyresrätten för att hyresgästerna skulle anses ha ställt upp villkor om otillåten ersättning för hyresrätten. Värderingsintyget var inte bevis nog för att styrka värderingen på hyresrätten. Med den motiveringen avslog även det skiljaktiga justitierådet käromålet.

Analys av domen

Både tingsrätten och HD hade utförliga argument i sina domskäl. Båda avslog käromålet men med betoning på olika saker.

Tingsrätten menade att om säljaren hade lämnat den fria marknaden öppnade det upp för olika tolkningar av vad som kan vara ”rätt” pris. Då säljaren, genom specifika krav för ett byte, begränsade utbudet av köpare ansåg tingsrätten att det påverkade marknadspriset.

I ett hyresnämndsärende, ärende 3728-00 från år 2000²⁷³, lyfte hyresgästen ett liknande argument. Nämligen att en separat marknad för ägda boenden skulle gälla, där säljaren villkorade försäljningen med byte. I ärendet bemötte hyresnämnden aldrig riktigt den linjen i sina skäl för beslut. Däremot argumenterade tingsrätten i den nu aktuella domen utifrån att det fanns två marknader. Genom att säljaren ställde särskilda krav på köparen begränsades utbudet av köpare och därmed det eventuella priset. Det innebär att tingsrätten accepterade två marknader, med två olika marknadspriser. Det är viktigt att understryka att det inte betyder att tingsrätten accepterade underpris. Tingsrätten ansåg att marknadsvärdet påverkades av begränsningen av köpare. Dock kunde inte tingsrätten fastslå bostadsrättens marknadsvärde utifrån det som framgick i målet.

²⁷³ Se s. 45 ff. avsnitt 5.1.1 för referat och analys.

HD lämnade hela diskussionen om marknaden var begränsad eller inte. För att otillåten ersättning och återbetalningsskyldighet skulle föreligga krävde HD att det pris köparen skulle ha betalt för det ägda boendet utan ett byte kunde fastställas. Enligt HD var helt enkelt inte värderingsintyget bevis nog för att fastslå det marknadsvärde som skulle ha gällt utan en bytestransaktion.

HD ställde höga krav för att fastslå att det rörde sig om svarta pengar. Utifrån HD:s dom krävs det alltså att köpesumman för det ägda boendet utan ett byte är klarlagt och att den erlagda summan klart understiger detta pris. Utöver det måste käranden enligt 65 § HL bevisa att hyresgästen uppsåtligen har ställt upp villkor om svarta pengar. I detta fall räckte inte den bevisning som käranden hade lämnat in.

I förhållande till tingsrättens dom utgick HD från ett subjektivt marknadsperspektiv. HD ansåg att köparens pris för bostadsrätten utan ett byte skulle vara utgångspunkten för att fastställa om det rört sig om svarta pengar. Tingsrätten försökte se situationen ur ett vidare marknadsperspektiv och hur priset påverkades av ett begränsat utbud av köpare. En alternativ tolkning av HD:s resonemang om köparens pris utan ett byte är att HD ville fastställa ett marknadsvärde som den generelle köparen skulle ha erlagt på den öppna marknaden för bostadsrätten. Utifrån HD:s ordval och resonemang är det mer troligt, enligt mig, att det rör sig om en subjektiv marknadsvärdering.

Enligt min analys är det svårare för käranden eller åklagaren i ett mål gällande 65 § HL att bevisa otillåten ersättning utifrån HD:s krav än tingsrättens. Att bedöma ett hypotetiskt pris utan en bytestransaktion är svårare än att i en faktisk situation avgöra marknadspriset utifrån de villkor som säljaren ställer. Det ska dock understrykas att även tingsrättens krav var högt ställda och att kärandens yrkande avslogs även där.

Det skiljaktiga justitierådet i HD hade en poäng i att kopplingen mellan 35 och 65 §§ HL borde ha förtydligats i domskälen. Precis som rådet påpekade är 65 § HL ett skydd för att svarta pengar inte förekommer vid överlåtelser enligt 35 § HL. Dock utläser jag inte rådets åsikt som att beviskraven som finns i 65 § HL bör ställas även på 35 § HL. Paragraferna prövas avskilt från varandra.

6.2 Svea hovrätt

6.2.1 RH 2005:22 – prejudiciell prövning av 65 § HL²⁷⁴

I målet flyttade hyresgästerna isär varav den ena av dem köpte ett hus med villkor om byte till hyreslägenheten. Frågan var om hyresgästerna hade ställt upp ett krav på otillåten ersättning vid överlåtelse av hyresrätten och om kontraktet därför kunde sägas upp enligt 46 § 2p HL. Hyresvärden menade att hyresgästerna hade åsidosatt sina förpliktelser.

Köpet av fastigheten återgick sedan varför den hyresgäst som köpt fastigheten hade ett personligt intresse av att kunna få kvarhålla hyresavtalet. Det ska understrykas att prövningen i målet inte gällde bytet utan nämnden skulle ta ställning till en uppsägning enligt 46 § 2p HL.

Hyresvärden åberopade som bevisning ett brev från 2003 där hyresgästerna ville värdera hyresrätten för att på något sätt kunna få en hyresrabatt. Nämnden gjorde vidare en värdering av den köpta villan genom att bedöma marknadspriset utifrån taxeringsvärdet. Nämnden fann att marknadsvärdet låg på cirka 5 300 000 kr. Priset som hyresgästen fått betala var 4 000 000 kr. Utgångspriset som säljaren lade ut var 4 575 000 kr. Med anledning av bland annat brevet och prisvärderingen ansåg nämnden att hyresgästen uppsåtligt ställt upp villkor om ersättning för hyresrätten enligt 65 § HL. Nämnden biföll därmed också hyresvärdens uppsägningsyrkande.

Hyresgästerna överklagade till Svea hovrätt. Hovrätten hänvisade till NJA 1990 s. 412 och menade utifrån HD:s dom att köpeskillingen skulle jämföras med vad den köpande hyresgästen skulle ha betalt utan ett byte. Dock bedömde hovrätten att eftersom säljaren inte var redo att sälja villan utan ett byte skulle det betalda priset jämföras med fastighetens marknadsvärde. Hovrätten påpekade att det är hyresvärden som måste bevisa att köpet skett till ett underpris.

Båda parterna hade i hovrätten dessutom åberopat flera olika värderingar av villan. Hovrätten ansåg att en av de värderingar som svarandena lyft var den mest trovärdiga. Den innehöll fler fastighetsköp i området och sträckte sig över två års tid. Hovrätten ansåg att iakttagelsen från svarandenas värderingsman om att villan låg vid en väg talade för att marknadsvärdet borde vara lågt. Hovrätten ansåg inte heller att skillnaden mellan utgångspriset och försäljningssumman var så stor att det kunde röra sig om otillåten ersättning. Vad gäller det brev som hyresgästerna hade skrivit till

²⁷⁴ Hyresnämnden får inte lov att pröva 65 § HL direkt, men hyresnämnden får pröva frågan prejudiciellt. För att veta om hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser så att hyresvärden uppsägningsyrkande ska bifallas enligt 46 § 2p HL måste nämnden ta ställning till om hyresgästen begärt otillåten ersättning enligt 65 § HL. Ett sådant ställningstagande har dock bara verkningar i den egentliga rättsfrågan nämligen om uppsägningen ska godkännas eller ej.

föreningsstyrelsen menade hovrätten att det inte kunde intecknas som bevis för att hyresgästen brutit mot 65 § HL. Brevet kunde tolkas på olika sätt menade hovrätten. Tidigare hade det bland annat varit diskussion om att de svarande hyresgästerna skulle köpa hyresrätten som bostadsrätt. Hovrätten menade således att det inte fanns bevis för att köpet understigit marknadspris eller att villkor om ersättning hade ställts upp vid bytet.

Analys av domen

Här hade hyresnämnden och hovrätten helt olika tolkningar av den bevisning som framfördes. Hyresnämnden tolkade det brev som hyresgästerna hade lämnat in som en uttalad önskan om att på något sätt tjäna pengar på hyresrätten. Hovrätten å andra sidan menade att det kunde finnas olika tolkningar av brevets innehåll.

Det är tydligt att hovrätten ställde mycket högre krav på hyresvärdens bevisning än vad hyresnämnden gjorde. Hovrätten följde först HD:s metod för att bedöma marknadsvärdet och om otillåten ersättning förelegat. Det vill säga det verkliga priset på det ägda boendet skulle vara den summan som hyresgästen var beredd att betala utan ett byte. Om säljaren inte var villig att sälja det ägda boendet utan ett byte skulle marknadsvärdet utgöra riktlinje. Här bedömer jag att hovrätten delade upp prövningen i två delar. En huvudregel och en undantagsregel. Först skulle otillåten ersättning bedömas utifrån det subjektiva marknadsvärdet, vilket var HD:s metod. Om innehavaren av det ägda boendet inte ville sälja utan ett byte skulle ett objektiva marknadsvärde tillämpas för att avgöra om otillåten ersättning hade erlagts.

Hovrätten ställde även beviskravet på käranden för att denne skulle visa på att fastigheten hade blivit köpt för ett underpris. I RH 2005:22 hade hyresgästerna stark bevisning som kom upp till ytan först vid prövningen i hovrätten. Hyresvärdens påstående om otillåten ersättning föll då rejält i betydelse.

I fallet hade varken hyresnämnden eller hovrätten någon diskussion om kopplingen mellan 35 och 65 §§ HL. Utifrån nämndbesluten för 35 § HL och domstolsbesluten gällande 65 § HL är det tydligt att både hyresnämnd och allmän domstol skiljer mellan frågan om tillståndsprövning enligt 35 § HL och straff samt återbetalning enligt 65 § HL.

Det ska understrykas att denna dom inte gällde en direkt prövning av 65 § HL utan var ett förlängningsmål enligt 46 § 2p HL. Det bidrog till att domen blev något svårläst och rörig.

7 Sammanfattning av intervjuer

7.1 Sammanfattning av intervju med Susanna Skogsberg, förbundsjurist på Hyresgästföreningen

Susanna Skogsberg, förbundsjurist på Hyresgästföreningen, ansåg att det var svårt att bedöma om lagstiftaren var medveten om risken för svarta pengar då bytesrätten infördes. Skogsberg bedömde att det fanns en medvetenhet men att bytesrättens fördelar vägde över dess nackdelar. När bytesrätten infördes var bostadsrätter prisreglerade och bytesrätten gällde inte fastigheter. Om ett återinförande av prisregleringen skulle lösa det problemet hade Skogsberg ingen uppfattning om. Skogsberg ifrågasatte om svarta pengar idag var ett egentligt problem och om en prisreglering verkligen skulle komma åt det. Skogsberg ansåg att bytesrätten borde vara så vid som möjligt. Att begränsa bytesrätten förutsätter, enligt Skogsberg, att det finns en tydlig analys om hur stort problemet är. På samma sätt har lagstiftaren, enligt Skogsberg, bedömt att risken för svarta pengar är mindre än vikten av att ha en flexibel bytesrätt.²⁷⁵

Utifrån en egen analys anförde Skogsberg även att Adolfsson och Hillert hade en poäng med att koppla ihop 35 och 65 §§ HL. Hon underströk att även om det inte har nämnts något om att paragraferna förutsätter varandra i förarbetena gäller båda paragraferna frågan om otillåten ersättning. Av den anledningen, ansåg Skogsberg, borde det vara rimligt att nämnderna i sina prövningar även prövar om rekvisiten i 65 § HL är uppfyllda.²⁷⁶

På frågan om hur rekvisiten beaktansvärda skäl och andra särskilda skäl förhåller sig till varandra menade Skogsberg att praxis har blivit hårdare vad gäller beaktansvärda skäl. Samtidigt ställer andra särskilda skäl upp svåra bevisfrågor, enligt Skogsberg. Vad gäller den hårdare prövningen av beaktansvärda skäl ansåg Skogsberg att den utvecklingen kommer av att hyresnämnden i Stockholm började göra tuffare bedömningar. Skogsberg menade även att det är en rimlig ordning att hyresvärden, som idag, har bevisbördan när andra särskilda skäl prövas.²⁷⁷

På frågan om en överklaganderätt bör införas menade Skogsberg att fördelarna skulle vara att det kan bli bättre förutsägbarhet. Nackdelarna med en överklaganderätt vägde dock över för Skogsberg, som påpekade att en överklaganderätt skulle innebära längre tid för beslut i nämnden och att många byten då inte kommer blir av. Skogsberg menade att det leder till minskad rörlighet på bostadsmarknaden, vilket är en stor nackdel. Trots att

²⁷⁵ Telefonintervju I, genomförd den 2 april 2014 kl 16:00.

²⁷⁶ Telefonintervju II, genomförd den 22 april 2014 kl 13:30.

²⁷⁷ Telefonintervju I, genomförd den 2 april 2014 kl 16:00.

det kan finnas en del olikheter mellan nämnderna, ansåg Skogsberg att samstämmigheten dem emellan har blivit större genom bland annat samarbetet i HASSO.²⁷⁸

Enligt Skogsberg var de ändringsförslag för rekvisitet andra särskilda skäl som kom med SOU 2008:47 inte särskilt bra. Hon menade att det blir en konstig ordning att mildra beviskraven för fastighetsägaren. Prövningen i nämnden görs först efter att fastighetsägaren nekat tillstånd. Skogsberg ansåg att det är viktigt att sätta frågan i relation till hur stort problemet med svarta pengar är och enligt henne var det ett litet bekymmer.²⁷⁹

På frågan om domstolsbeslutet i NJA 1990 s. 412 påverkat hyresnämndernas prövning av rekvisitet andra särskilda skäl i 35 § HL menade Skogsberg att hyresnämnderna kan ha påverkats. Dock hänvisade hon till hyresnämnderna för säkrare svar. Överlag ansåg Skogsberg att det är bra med en vid bytesrätt. Om svarta lägenhetsaffärer anses vara ett problem måste omfattningen utredas först, enligt Skogsberg. Det är inte acceptabelt med svarta pengar men lagändringar måste också vägas mot eventuella nackdelar som de medför. Enligt Skogsberg finns det inga tillförlitliga utredningar som visar på omfattningen av problemet.

7.2 Sammanfattning av intervju med Kristian Eriksson, hyresråd på Stockholms hyresnämnd

Kristian Eriksson påpekade att risken för svarta pengar fanns även vid bytesrättens införande. Dock menade han att den risken inte var avgörande för lagstiftaren. Enligt Eriksson bör man se införandet av 65 § HL som ett tecken på en medvetenhet från lagstiftarens sida. Lagstiftaren kunde antagligen inte förutse den prisutveckling på bostäder som komma skulle underströk Eriksson. Ett återinförande av en prisreglering på bostadsrätter är en politisk fråga men det är varken önskvärt eller möjligt idag.²⁸⁰

Eriksson anförde också att lagstiftaren inte har accepterat svarta pengar i någon mån alls genom bytesrätten. Lagstiftaren har överlämnat prövningen till hyresnämnderna men det finns en medvetenhet om svårigheten med att fastställa ett marknadsvärde. Enligt Eriksson finns marknadspriset där vid prövningen men det kan vara svårt att fastställa i praktiken.²⁸¹

Vid prövningen av svarta pengar enligt 35 § HL har Adolfsson och Hillert anförts att rekvisiten i 65 § HL också måste vara uppfyllda. Eriksson höll inte med om det. Eriksson anförde att det inte blir något byte om rekvisiten i 65

²⁷⁸ Telefonintervju I, genomförd den 2 april 2014 kl 16:00.

²⁷⁹ Telefonintervju I, genomförd den 2 april 2014 kl 16:00.

²⁸⁰ Telefonintervju, genomförd den 4 april 2014 kl 14:00.

²⁸¹ Telefonintervju, genomförd den 4 april 2014 kl 14:00.

§ HL också uppfylls men det är inget krav för att neka byte enligt 35 § HL. Eriksson underströk att det är den utvecklingen som varit i praxis. Enligt Eriksson finns inte något rekvisit i 35 § HL om att hyresgästen måste ha *begärt* ersättning. Eriksson anförde att det räcker med att hyresvärden visar på att priset på det ägda boendet understiger marknadsvärde för att neka ett byte enligt rekvisitet andra särskilda skäl. Eriksson spekulerade i att Adolfsson och Hillert antagligen fört ett sådant resonemang då det i förarbetena har resonerats kring svarta pengar för båda paragraferna.²⁸²

Angående om prövningen av rekvisitet beaktansvärda skäl har blivit hårdare i hyresnämnderna instämde Eriksson. Innan 2005 hade inte hyresvärdarna gjort invändningar om att det inte fanns beaktansvärda skäl på grund av att marknaden var i balans. Eriksson menade att då marknaden för ägt boende i alla ärenden i Stockholm, förutom vissa undantag, varit i balans har inte heller andra särskilda skäl behövt prövas. Hyresgästens ansökan har fallit då beaktansvärda skäl har saknats.²⁸³

Eriksson anförde att även om marknaden är i balans kan byten bli av om hyresgästen har särskilda beaktansvärda skäl. Det gäller till exempel vid sjukdom och funktionsnedsättning. Det kan även finnas andra beaktansvärda skäl. Eriksson anförde att det i några fall har funnits en familjär koppling mellan byteskontrahenterna och då har det funnits beaktansvärda skäl enligt undantagsregeln.²⁸⁴

På frågan om vad Eriksson anser om att införa en överklaganderätt motsatte han sig en generell överklaganderätt. Enligt Eriksson skulle det innebära att bytesparten hoppar av på grund av för lång handläggning. Dock finns det vissa ärenden som har ett särskilt intresse, ansåg Eriksson, där risken för avhopp är liten. I de ärendena menade Eriksson att en ventil skulle vara lämplig. Då bör hyresnämnden få bestämma om man ska få överklaga. Samtidigt anförde han att förutsägbarheten och samstämmigheten vad gäller bytesfrågor till ägt boende är ganska stor mellan hyresnämnderna idag.²⁸⁵

Eriksson anförde också att han inte tillstyrker förslaget från SOU 2008:47 om att sänka beviskravet för hyresvärden. Detta även om prövningen av andra särskilda skäl inte förekommer lika ofta nu med den strängare praxisen på vad som är beaktansvärda skäl. Eriksson menade att det måste vara hyresvärden som ska styrka sitt påstående om att svarta pengar har förekommit. Förslaget har dock antagligen spelat ut sin roll, enligt Eriksson, på grund av den skärpta praxisen.²⁸⁶

Eriksson ansåg att HD i NJA 1990 s. 412 gjorde en korrekt bedömning. Det måste vara klarlagt enligt 65 § HL vem som har betingat sig ersättning. Eriksson ansåg inte att hyresnämnderna, i alla fall inte nämnden i

²⁸² Telefonintervju, genomförd den 4 april 2014 kl 14:00.

²⁸³ Telefonintervju, genomförd den 4 april 2014 kl 14:00.

²⁸⁴ Telefonintervju, genomförd den 4 april 2014 kl 14:00.

²⁸⁵ Telefonintervju, genomförd den 4 april 2014 kl 14:00.

²⁸⁶ Telefonintervju, genomförd den 4 april 2014 kl 14:00.

Stockholm, har blivit påverkade av HD:s dom. Nämnden tittar enbart på om det finns en prisskillnad mellan erlagt pris och marknadsvärde när andra särskilda skäl prövas enligt 35 § HL. Eriksson bedömde att det skiljaktiga justitierådet i domen som lyfte kopplingen mellan 35 och 65 §§ HL antagligen bara ville spegla paragraferna mot varandra. Eriksson anförde att justitierådet nog inte menade att 65 § HL ska vara uppfylld för att neka byte. Det var inte vad justitierådet diskuterade.²⁸⁷

Slutligen anförde Eriksson att inga lagändringar behövs i 65 § HL. Det ska vara tuffa beviskrav. Vad gäller 35 § HL ansåg inte Eriksson att det behövdes några lagändringar vad gäller byten till ägt boende. Däremot ansåg han att man kan överväga att helt ta bort möjligheten att byta till ägt boende och samtidigt ta bort kravet på beaktansvärda skäl. I samband med det skulle en undantagsregel kunna införas för allt för täta byten. Eriksson menade att det på grund av bostadsbristen framstår som bytesrätten är enda möjligheten att kunna flytta för hyresgäster. Genom att ta bort beaktansvärda skäl och möjligheten att byta till ägt boende kan, enligt Eriksson, också praxis som spretar vad gäller byten mellan hyresgäster samordnas bättre. Det finns lite olika syn på rekvisitet beaktansvärda skäl mellan nämnderna i Göteborg och Stockholm, enligt Eriksson. Det gäller dock inte byten till ägt boende, där finns det en bred samsyn, bedömde Eriksson.²⁸⁸

7.3 Sammanfattning av intervju med Åse Sundström, chefsjurist på Fastighetsägarna GFR

På frågan om lagstiftaren var medveten om risken för svarta pengar när bytesrätten infördes anförde Åse Sundström att hon inte hade jättebra koll på förarbetena. Dock förmodade hon att lagstiftaren antagligen ansåg att fördelen med en bytesrätt övervägde den risken som fanns för otillåten ersättning. Någon prisreglering trodde inte Sundström var en framkomlig väg. Så länge det finns bostadsbrist kommer risken, enligt Sundström, för svarta pengar att finnas. När det är svårt att få bostad försöker människor på olika sätt få tag i en bostad. Sundström ansåg dock inte att lagstiftaren genom dagens bytesreglering accepterat svarta pengar. Det finns en tydlig ambition att komma åt svarta pengar i lag men genom praxis kan det ibland uppfattas som att svarta pengar accepteras.²⁸⁹ Samtidigt ansåg Sundström att hyresrätten ges ett värde vid ett byte till ägt boende. Marknadspris är möjligt i sådana situationer, enligt Sundström, men priset påverkas om man har en hyresrätt i utbyte.²⁹⁰

²⁸⁷ Telefonintervju, genomförd den 4 april 14:00.

²⁸⁸ Telefonintervju, genomförd den 4 april 14:00.

²⁸⁹ Telefonintervju I, genomförd den 10 april 14:00.

²⁹⁰ Telefonintervju II, genomförd den 22 april kl 10:45.

Sundström ansåg dock att bytesrätten för ägt boende borde finnas kvar men att hyresnämnden ska vara restriktiv och att det ska vara en undantagsregel. Hon såg även att hyresnämnderna blivit strängare gentemot hyresgästerna vid prövningen av beaktansvärda skäl den senaste tiden. Däremot ansåg Sundström att bevisbördan på hyresvärden är för hård vid prövningen av andra särskilda skäl. Det är svårt för hyresvärden att lägga fram bevis i form av kvitton eller liknande. Kraven bör inte läggas alldeles för högt, enligt Sundström, om hyresvärden gör det sannolikt att svarta pengar har förekommit. Av samma anledning var Sundström positivt inställd till förslaget i SOU 2008:47 om att lätta på beviskraven för hyresvärden. Att det inte blivit något av förslaget trodde Sundström berodde på att det inte är ett omfattande problem idag med svarta pengar vid tillståndsprovningarna.²⁹¹

Sundström påpekade även att familjekoppling kan ha stärkt hyresgästens beaktansvärda skäl i en del ärenden. Sundström menade att även om det inte anförs uttryckligen av hyresnämnden avspeglas det i besluten. Om bytesparterna har en familjekoppling kan nämnden bedöma att risken för svarta pengar är mindre. Sundström påpekade att det är mer förståeligt att en nära släkting får ett lägre pris än en helt främmande person.²⁹²

Angående ett införande av en överklaganderätt ansåg Sundström att hyresnämnderna har en tillräcklig grad av enhetlighet med den lagstiftning som är idag. Det skulle inte vara processekonomiskt motiverat med en överklaganderätt. Av samma anledning skulle inte heller, enligt Sundström, en ventil vara önskvärd. Vad gäller enhetligheten i praxis menade Sundström att den är god. Om det skulle finnas några olikheter mellan Göteborg och Stockholm kan det i så fall bero på att bostadsbristen är något större i Stockholm än i Göteborg.²⁹³

Vad gäller NJA 1990 s. 412 bedömde Sundström att nämnderna kan ha blivit påverkade av HD:s beslut vid prövning av andra särskilda skäl. HD hade höga krav i sin dom men, enligt Sundström, måste det vara höga krav vid prövning av 65 § HL. Det finns behov av höga beviskrav i 65 § HL, enligt Sundström, för rättssäkerhetens skull.²⁹⁴

²⁹¹ Telefonintervju I, genomförd den 10 april kl 14:00.

²⁹² Telefonintervju I, genomförd 10 april kl 14:00.

²⁹³ Telefonintervju I, genomförd 10 april kl 14:00.

²⁹⁴ Telefonintervju I, genomförd 10 april kl 14:00.

8 Slutsatser och analys

8.1 Hur ska man förstå bytesrätten till ägt boende utifrån ett rättshistoriskt perspektiv?

8.1.1 Bytesrättens framväxt i välfärdsstaten

Hyreslagstiftningen under det tidiga 1900-talet med 1907 års NyttjL var starkt inspirerad av den liberala tidsvågen. Problemen på hyresmarknaden skulle lösas genom den fria avtalsrättens principer. Med lagstiftningen som en avtalsram skulle hyresgästernas ställning på hyresmarknaden stärkas. Dock ledde den liberala hyreslagstiftningen till bland annat förekomsten av långvariga kontrakt som hyresgästerna svårt kunde ta sig ur. Att fråga hyresvärderna om överlåtelse var den enda möjligheten till uppsägning av kontraktet. Om hyresvärderna inte hade ett tillräckligt bra argument emot överlåtelse fick hyresgästerna säga upp kontraktet. Samtidigt innebar problemen under de båda världskrigen att bostadsbristen ökade markant i perioder. Intresseorganisationerna på bostadsmarknaden växte sig starkare och började spela en viktig roll. Detta sammantaget ledde till att staten inledde en omfattande reglering av bytesrätten.

Från 1917 års hyresstegringslag, som reglerade hyresnivåerna, till den bostadspolitiska reformvågen i mitten av 1900-talet förändrades bytesrätten. Lagstiftningen gick från att ha varit en avtalsrättslig angelägenhet mellan hyresvärd och hyresgäst till att bli ett statligt styrinstrument. Kommunerna fick ett ansvar genom allmännyttan och bostadsförmedlingarna till att bygga och fördela bostadsbeståndet. Då medborgarna skulle förses med bostäder utifrån behovsprövning och väntetider växte bostadsköerna. Samtidigt var det nödvändigt med stor rörlighet på bostadsmarknaden då hyresgästerna fick växande familjer eller arbete på annan ort. Kommunerna hade också ett intresse av att kunna förmedla lägenheter i bytessituationer. Det ledde till att bytesrätten till hyresrätter och bostadsrätter infördes i och med den hyresrättsliga omarbetningen i slutet av 60-talet. Bytesrätten till fastigheter infördes inte i första skedet på grund av risken med svarta pengar. Den risken ansågs inte finnas för bostadsrätter då de var prisreglerade. Det intressanta i sammanhanget är att prisregleringen på bostadsrätter avskaffades ungefär samtidigt som bytesrätten infördes och 1970 utarbetades även en bytesrätt till fastigheter. Bytesrätten till fastigheter infördes då staten och kommunerna gjorde satsningar på byggnation av småhusfastigheter. Om byten genomfördes till nybyggen där byggherrar inte fritt kunde prissätta husen och där kommunerna kunde agera förmedlare till nya hyresgäster ansågs risken för svarta pengar vara liten. Lagstiftningen begränsades dock inte enbart till sådana fastigheter. De förarbeten som låg

till grund för införandet av bytesrätten till hyres- och bostadsrätt, framför allt SOU 1966:14, utgick ifrån en helt annan situation.

Min bedömning är, precis som Kristian Eriksson anförde i intervjun, att lagstiftaren var fullt medveten om risken för svarta pengar då dessa förändringar genomfördes. Det var av den anledningen som bytesrätten först inte var tillåten för byten till fastigheter. Bytesrätten i 35 § HL kompletterades även med förbudet för otillåten ersättning vid byten i 65 § HL. Det kan tyckas vara en något udda rättsutveckling där bytesrätten först införs med visshet om att marknaden är reglerad för att därefter avreglera marknaden och utöka bytesrätten ytterligare. Som jag tolkar utvecklingen utifrån vad som kommit fram i uppsatsen är att lagstiftaren inte riktigt hängde med i sina egna lagändringar. Det var en period av expansiv bostadspolitik och det innebar ett stort lagstiftningsarbete. Bytesrätten var enbart en liten del av det. Lagstiftaren förstod antagligen inte konsekvensen av vad alla lagförändringar sammantaget skulle innebära för bytesrätten på lång sikt. Kristian Eriksson anförde också i intervjun att lagstiftaren antagligen inte kunde förutse prisutvecklingen över tid. Jag anser att det finns en poäng med det resonemanget. Att på 60-talet förutse hur bostadsmarknaden skulle komma att se ut 40 år senare bedömer jag som minst sagt svårt. Lagstiftaren har i efterhand försökt tydliggöra förbudet mot otillåten ersättning i 35 § HL. När rekvisitet andra särskilda skäl infördes 1984 i 35 § HL var det en kodifiering av vad som redan gällde i praxis.

Idag gäller marknadsprissättning på bostadsrätter. Kommunala bostadsförmedlingar finns ofta kvar men de kan inte längre tvinga privata hyresvärdar att lämna lägenheter till dem. Bytesrätten till ägt boende har utvecklats från att vara en pusselbit i en större bostadspolitisk kontext mot att idag vara mera av en begränsad rättighet enbart för den enskilde hyresgästen. Oavsett denna utveckling bör bytesrätten till ägt boende finnas kvar enligt mig. För att kunna ha så stor rörlighet som möjligt på bostadsmarknaden är det bra med en bytesrätt till ägt boende, precis som Susanna Skogsberg anförde i intervjun. Men jag håller även med Åse Sundström i hennes analys om att denna bytesrätt bör vara restriktiv. Enligt mig är det ett missgynnande av de som står i bostadskö om vissa hyresgäster utnyttjar sin hyresrätt för att tjäna pengar vid ett köp av ett ägt boende. Bytesrätten ska vara en rätt för de personer som snabbt behöver en omställning i livet och har ett faktiskt behov av en specifik bostad. De begränsningar som finns i dagens bytesrätt skyddar de bostadssökande i de kommuner som har bostadskö, genom att kommunala eller privata lägenheter blir tillgängliga att fördela i denna kö.

8.1.2 Sammanfattning

Rätten att överlåta ett hyreskontrakt har gått från att vara ett sätt att komma ur ett bindande förhållande till hyresvärden till att bli en individuell lagstadgad rätt enligt undantagsbestämmelsen i 35 § HL. Under andra hälften av 1900-talet var bytesrätten en del i statens bostadspolitik. Idag är bytesrätten en begränsad rättighet för de hyresgäster som har ett starkt

behov av att flytta. Bytesrätten till ägt boende bör, enligt mig, vara kvar för att främja rörligheten på bostadsmarknaden. Dock bör denna rätt vara fortsatt restrikt för att undvika att den utnyttjas.

8.2 Vilka är förutsättningarna för att få göra ett byte till ett ägt boende enligt 35 § HL och hur enhetlig är praxis i nämnderna på området?

8.2.1 Bytesrätt till alla bostadsformer

Alla tillståndsprövningar av byten regleras i 35 § HL. Det finns alltså ingen separat lagstiftning för ärenden som rör ägt boende. Rättsutvecklingen har gått från att bytesrätten, vid införandet, enbart gällde hyresrätter och prisreglerade bostadsrätter till att omfatta alla bostadsformer. En hyresgäst har alltså en teoretisk möjlighet att göra ett byte med andra hyresgäster, bostadsrättsinnehavare, ägarlägenhetsinnehavare och alla bostadsfastighetsägare.

De ursprungliga förarbetena till 35 § HL är tydliga med vilka rekvisit som ska uppfyllas för att en hyresgäst ska få genomföra ett byte. Däremot ska förarbetena vid bytesrättens tillkomst läsas med beaktande av att bostadsrätterna då var prisreglerade och att bytesrätten inte gällde för fastigheter. Tillkomsten av rekvisitet andra särskilda skäl och hyresnämndernas praxis är därför viktiga komplement till de ursprungliga förarbetena.

Om en hyresgäst får tillstånd av sin hyresvärd att genomföra ett byte, oavsett om det är till en annan hyresrätt eller ett ägt boende, har hyresgästen inget behov av prövning i hyresnämnden. Om hyresvärden sätter sig emot bytet måste hyresgästen ha nämndens tillstånd. För att hyresgästen ska ha framgång i nämnden och få genomföra ett byte ställs flera krav. Utgångspunkten i den nedan förda diskussionen om förutsättningarna för att göra ett byte gäller byten till ägt boende.

8.2.2 Nödvändighetsvillkoret

Köpet av det ägda boendet måste vara villkorat med att säljaren ska få byta till sig hyresrätten. Sådana villkor står ofta med i annonserna. Villkoret bör även vara inskrivet i köpekontraktet för att hyresnämnderna ska kunna förlita sig på att bytesansökan är allvarligt menad. Genom att köpet av bostad måste vara villkorat med byte begränsas också utbudet av objekt. I hyresnämndernas avgöranden understryks betydelsen av att villkoret är inskrivet i köpekontrakten. Genom villkoret blir bytet nödvändigt för att hyresgästen ska kunna köpa den aktuella bostaden. I annat fall skulle köpet lika gärna kunna genomföras utan ett byte.

8.2.3 Utan påtaglig olägenhet

Bytet måste också vara utan påtaglig olägenhet för hyresvärderna. Det innebär att byteskontrahenten måste kunna betala hyran och har för avsikt att bosätta sig i hyreslägenheten. Av de ärendena som är analyserade i uppsatsen är det endast i ett från år 2003, ärende 919-03 från Göteborg, där hyresvärderna åberopade rekvisitet utan påtaglig olägenhet. I ärendet fanns det tveksamheter om den nya hyresgästen verkligen ville bo i lägenheten. Hyresnämnden avslog hyresvärdens yrkande.

Att detta rekvisit inte förekommer mer frekvent beror, enligt min mening, på att byteskontrahenterna oftast vill genomföra bytet på grund av en uppriktig vilja att skaffa en ny bostad. Hyresvärdarna har på den grunden sällan något att säga emot. Sena hyresbetalningar eller andra betalningsanmärkningar är inte heller något som aktualiseras vid byte till ägt boende då byteskontrahenten inte varit hyresgäst tidigare.

8.2.4 Beaktansvärda skäl

Rekvisitet beaktansvärda skäl är det centrala rekvisitet vid bytesprövningar enligt 35 § HL. För att kunna få tillstånd till ett byte måste hyresgästen till exempel ha ett behov av en annan bostad på grund av växande familj, en önskan om att höja bostadsstandarden eller ha fått ett nytt jobb på en annan ort. Som jag tolkar det ställde lagstiftaren upp kravet på beaktansvärda skäl för att bytena inte skulle vara godtyckliga gentemot hyresvärderna. Staten hade även ett intresse av att bostadsköerna inte skulle tappa i förtroende och betydelse. Den enskildes rätt att få gå före bostadskön om denne har en annan bostad i utbyte måste ställas mot det kollektiva intresset för dem som står i bostadskö. Rekvisitet beaktansvärda skäl är med den tolkningen delvis ett skydd för hyresvärdar mot godtyckliga byten men också för alla de potentiella hyresgäster som står i bostadskö. Även om kommunerna inte längre är skyldiga att förmedla bostäder efter en köprincip så gör de flesta kommuner det och den principen är fortfarande stark.

Något som HLS diskuterade i SOU 1966:14 men som först på senare tid fått stor påverkan i bytesfrågor till ägt boende är om bostadsmarknaden dit den tillståndssökande hyresgästen vill flytta är i balans. Enligt förarbetena ska inte hyresgäster anses ha beaktansvärda skäl för ett byte om det är möjligt att få tag på en bostad på orten utan byte.

De senaste åren har hyresvärdarna börjat peka på att beaktansvärda skäl saknas just med anledning av balansen på den aktuella marknaden. Detta fenomen har tydligt kunnat skönjas när prövningar till ägt boende gjorts. I de ärendena blir det lättare för hyresvärdarna att peka på att marknaden är balanserad än om det rör byten till hyresrätter. I storstäderna är hyresrättsmarknaden ofta en bristmarknad till skillnad från marknaden för fastigheter och bostadsrätter. Hyresnämnderna i både Göteborg och Stockholm har accepterat denna argumentation från hyresvärdarna och på den grunden skärpt praxis för byten till ägt boende. I ärenden innan år 2005

som 3728-2000 från Stockholm och ärende 919-03 från Göteborg lyfte inte hyresvärdarna argument om att det skulle saknas beaktansvärda skäl på grund av balansen på marknaden. I ärende 3728-2000 hänvisade hyresvärden till priser på andra lägenheter på marknaden för att styrka att svarta pengar hade förekommit. Dock inte för att hävda att marknaden var i balans. I ärendet 919-03 fokuserade hyresvärden på att hyresgästen hade kunnat köpa det ägda boendet i ärendet utan villkor om byte. Enligt hyresvärden var inte bytet allvarligt menat.

Kristian Eriksson menade i intervjun att praxisskärpningen skedde först år 2005 eftersom det var i samband med ärende 338-05 som hyresvärdarna började åberopa marknad i balans som grund för att beaktansvärda skäl saknades. Det är intressant i det sammanhanget att en av hyresnämndens ledamöter i ärende 3728-2000 var skiljaktig och ville avslå ansökan då hon bland annat menade att det saknades beaktansvärda skäl. Det framgår inte av beslutsprotokollet på vilka grunder ledamoten menade att det saknades beaktansvärda skäl men en möjlig anledning kan vara att hon ansåg att marknaden befann sig i balans. Särskilt i ljuset av den senare praxisskärpningen.

Att marknad i balans har fått större betydelse är tydligt i både Stockholm och Göteborg efter år 2005. I samtliga refererade ärenden utom ett åberopade hyresvärden marknad i balans som argument mot att beaktansvärda skäl skulle ha förelegat. En intressant aspekt på denna utveckling av praxis är att HLS förarbete, där balansargumentet mot beaktansvärda skäl diskuterades först, kom innan bruksvärdessystemet etablerades. Förarbetet skrevs även innan den fria prissättningen på bostadsrättsmarknaden genomfördes och innan det var möjligt att göra byten till fastigheter. Det visar på vilket lapptäcke de tidiga förarbetena har blivit och att omtolkningar krävs då situationen ser annorlunda ut på bostadsmarknaden idag. Dock ser jag inga problem med denna specifika tolkning som nämnderna har gjort, då förarbetena skrevs när den statliga regleringen var mer påtaglig. En försiktighetsprincip är rimlig vid byten till marknader i balans idag. Särskilt då bostadsrättsmarknaden har släppts fri och byten får göras till fastigheter.

Trots skärpningen av rekvisitet beaktansvärda skäl för marknader i balans kan hyresgäster anses ha beaktansvärda skäl enligt en undantagsregel. Regeln stadgar att om en hyresgäst har särskilda beaktansvärda skäl för bytet är det grund för att ge tillstånd även på en marknad i balans. Hyresnämnden i Stockholm har redogjort i sina beslut för när undantaget uppfylls. Enligt nämnden måste hyresgästen ha en sjukdom eller en funktionsnedsättning. Det kan även röra sig om att bostaden uppfyller särskilda behov för hyresgästen. Hyresnämnden i Stockholm har påpekat i flera beslut att det också kan finnas andra beaktansvärda skäl, utan att tydligt redogöra för vad det innebär.

Denna undantagsregel argumenterade även HLS för i SOU 1966:14. Skillnaden är att HLS enbart lyfte funktionsnedsättning och en unik större

bostad som hyresgästen behövde som ett särskilt beaktansvärt skäl. Det kan tyckas anmärkningsvärt att hyresnämnderna, och då särskilt i Stockholm, har utvidgat praxis till att gälla situationer som inte förarbetena eller lagstiftaren tydligt lyft vid bytesrättens införande. Då syftar jag framför allt på det nämnden har kallat andra beaktansvärda skäl. Jag har dock förståelse för att hyresnämnderna inte ordagrant följer ett förarbete som är nästan 50 år gammalt. Situationen på bostadsmarknaden ser också helt annorlunda ut idag med en betydligt friare marknad för framför allt det ägda boendet. Däremot finns det risker med att undantagsregeln i beslutsskäl inte pekas ut tydligare. Det kan leda till att undantagsregeln töjs ut till att gälla allt fler situationer och upphör att vara en undantagsregel. Denna risk ser jag framför allt i Stockholm. Av de ärendena i uppsatsen som kommer från Göteborg har nämnden varit försiktigare med att peka ut undantagssituationer för beaktansvärda skäl.

Även om hyresnämnden i Stockholm har bedömt att det kan finnas andra beaktansvärda skäl utan att tydligt redogöra för vad det innebär har nämnden enbart gett tillstånd enligt undantagsregeln i två rättsliga sammanhang. Nämligen då hyresgästen har haft ett funktionshinder eller om det har funnits en familjekoppling mellan byteskontrahenterna.

I ärendet 338-05 var hyresgästen sjuk och gammal och hade ett starkt behov av en funktionshinderanpassad lägenhet. I ärendena 4782-11, 3079-11, 2769-12 ansågs hyresgästerna ha behov av de aktuella bytesobjekten. I dessa ärenden fanns också en familjär koppling mellan byteskontrahenterna. Nämnden uttalade däremot inte familjekopplingen som ett beaktansvärt skäl. Samtidigt bekräftade hyresrådet Kristian Eriksson i intervjun att familjekopplingar kan bli aktuella enligt undantagsregeln som just ett annat beaktansvärt skäl. Eriksson satt dessutom som ordförande i ärendena 4782-11, 3079-11 och 2769-12 där familjekopplingar fanns mellan byteskontrahenterna.

I ärende 4782-11 fick hyresgästen vid bytet till och med fastigheten i gåva av byteskontrahenten som var hans mamma. Det fanns känslomässiga band till både det ägda boendet och byteskontrahenten. Dessutom fanns det ett stort behov av till exempel en större bostad. Med dessa komponenter sammanvägt har jag förståelse för att nämnden ansåg att beaktansvärda skäl förelåg. Däremot tål det att understryka att det finns risker med att ha en alltför vidlyftig bedömning som kan urholka rekvisitet beaktansvärda skäl. I ärende 2769-12 var familjesituationen lätt identifierbar där hyresgästen och byteskontrahenten hade en gemensam dotter. Dotterns behov av studiero bedömer jag dock inte vara ett tillräckligt starkt beaktansvärt skäl för att undantagsregeln ska anses ha varit uppfylld. Dottern var 26 år, man angav inget skäl för att det skulle vara mycket bättre för henne att dela lägenhet med pappa framför att hyra en studentbostad. När väl familjeskäl föreligger verkar kraven på nyttan av det beaktansvärda skälet sättas ganska lågt. Man ska dock komma ihåg att detta var ett obiter dictum.

Vad gäller Göteborg är det inte helt klarlagt hur nämnden ser på familjekopplingar mellan byteskontrahenterna och undantaget i rekvisitet beaktansvärda skäl. I ärende 919-03 fanns det en familjekoppling mellan byteskontrahenterna och hyresgästen hade samtidigt behov av en större bostad på grund av barn. Ärendet avgjordes år 2003 och undantagsregeln i rekvisitet beaktansvärda skäl prövades aldrig. Däremot finns det omständigheter som talar för att hyresgästen hade fått tillstånd idag enligt undantagsregeln. För även om Göteborgs hyresnämnd inte varit lika resonerande som Stockholms vad gäller undantagsregeln, har nämnden i Göteborg följt skärpningen av praxis för huvudregeln i rekvisitet beaktansvärda skäl. Det är dock enbart en spekulation.

Angående rekvisitet beaktansvärda skäl går det att dra slutsatsen att både hyresnämnderna i Stockholm och Göteborg i princip aldrig ger tillstånd till ett byte mellan hyresrätt och ägt boende när bostadsmarknaden är i balans. Det saknas helt enkelt beaktansvärda skäl. Samtidigt har huvudsakligen Stockholms hyresnämnd utvidgat undantagsregeln för beaktansvärda skäl och ger idag tillstånd för situationer där det finns tydliga familjekopplingar mellan byteskontrahenterna. Här utnyttjar nämnden förmodligen den nämnda möjligheten att ge tillstånd på grund av andra beaktansvärda skäl. Detta är, som påtalat, att gå utanför HLS tolkning av undantagsregeln. Enligt min mening kan det vara rimligt om behovet av den nya bostaden är stort för hyresgästen och det underlättar för familjen socialt och känslomässigt om bytet blir av. Samtidigt måste lagstiftaren sätta ner foten för vad som ska anses vara ett beaktansvärt skäl om vi ska ha kvar dagens lagstiftning på området. Det behövs riktlinjer som hyresnämnderna kan följa utan att lagstiftaren för den skull detaljstyr. Risken för godtyckliga bedömningar växer annars. I avsnitt 8.4 har jag utvecklat detta resonemang ytterligare.

8.2.5 Andra särskilda skäl

Om hyresvärden misstänker att det föreligger en otillåten ersättning vid bytet måste hyresgästen även passera rekvisitet andra särskilda skäl för att kunna få tillstånd. Risken för otillåten ersättning är särskilt stor vid byte till ägt boende eftersom hyresgästen ska betala för bytesobjektet. Frågan i de fallen är om betalningen varit marknadsmässig. För den som byter till sig en hyresrätt och säljer ett ägt boende har hyresrätten ett värde. Att lägre priser för det ägda boendet ibland skulle förekomma då en hyresrätt finns i utbyte är, enligt mig, logiskt.

Hyresnämnderna i Göteborg och Stockholm har varit försiktiga i sina prövningar av det här rekvisitet. Inte i något av de refererade ärendena i uppsatsen föll hyresgästens ansökan på att andra särskilda skäl talade emot bytet. Enbart i ärende 3728-00 var en av ledamöterna skiljaktig och ville neka tillstånd då hon bland annat ansåg att otillåten ersättning hade erlagts.

I ärendena efter 2005 där hyresgästerna nekades byte berodde det på att beaktansvärda skäl saknades och hyresnämnderna behövde då inte pröva

andra särskilda skäl. I de ärendena efter 2005 där tillstånd har givits och hyresvärden åberopade andra särskilda skäl har enbart nämnden i Stockholm haft anledning att på allvar bemöta hyresvärdens yrkande om otillåten ersättning. I ärende 338-05 och 3079-11 där andra särskilda skäl prövades ansåg nämnden att det var svårt att värdera priset på ägt boende då det rådde osäkerhet vid värderingen. I ärende 4782-11 ansågs inte otillåten ersättning vara aktuell då det rörde sig om en gåva från mor till son. Enligt nämnden i Stockholm gav den omständigheten ärendet en speciell karaktär som uteslöt otillåten ersättning.

Det går att hålla med hyresnämnden i bedömningen om att det kan vara svårt att värdera marknadspriset och att bedömningarna omges av viss osäkerhet. Med den nya praxisen kan det vara skönt för nämnden att vara hård vid rekvisitet beaktansvärda skäl och sedan slippa pröva om otillåten ersättning förekommit. Dock är ju frågan hur nämnden i Stockholm har resonerat när hyresgästen har haft ett beaktansvärt skäl enligt undantagsregeln och fått tillstånd samtidigt som det har funnits en stark misstanke om otillåten ersättning.

Det är relevant att hyresgästen i ärende 338-05 hade en svår sjukdom samt att det fanns en stark familjekoppling mellan byteskontrahenterna i ärendena 3079-11 och 4782-11. Vad gäller ärendena där familjekoppling mellan byteskontrahenterna förekom spekulerade chefsjuristen på Fastighetsägarna GFR, Åse Sundström, i intervjun att hyresnämnden kanske bedömde att familjekopplingen i sig kunde tala för att risken för svarta pengar var mindre.

Hyresnämnden har gjort frågan om otillåten ersättning till enbart en bevisfråga och på den grunden gett tillstånd i dessa ärenden. Jag anser däremot att det finns mycket som talar för att nämnden lagt orimligt stor vikt vid bevisfrågan för att kunna ge hyresgästerna tillstånd till byte. I ärende 338-05 där det fanns olika marknadsvärderingar från parterna och hyresgästen hade starka sociala skäl, i form av en sjukdom, vägde det beaktansvärda skälet tyngre än det låga priset för bostadsrätten. Hyresgästen fick således tillstånd i det fallet trots att en hel talade för att otillåten ersättning hade förekommit. Vad gäller de ärenden där det funnits en familjekoppling mellan byteskontrahenterna har hyresnämnden, enligt min analys, ansett att en familjemedlem får betala ett lägre pris för det ägda boendet inte innebär att det är en otillåten ersättning. Lägre pris till en familjemedlem, som bedöms ha större behov av det ägda boendet, är inte en ovanlig företeelse, även om en hyreslägenhet inte är inblandad.

När det gäller prövningar av rekvisitet andra särskilda skäl i Göteborg har det inte förekommit i samma utsträckning som i Stockholm. Utifrån de refererade besluten i uppsatsen är det inget ärende efter 2005 där hyresgästen haft beaktansvärda skäl enligt undantagsregeln och där otillåten ersättning prövats. 2003 avgjordes ärende 919-03 där byteskontrahenterna hade en familjekoppling. Ärendet prövades enligt äldre praxis för rekvisitet beaktansvärda skäl, vilket gör familjekopplingen svårtolkad i förhållande till

dagens praxis för undantagsregeln. Nämnden i Göteborg har även varit försiktigare i att analysera undantagsregeln efter praxisskärpningen. Med det sagt har nämnden i Göteborg följt Stockholm efter 2005 vad gäller prövningen av huvudregeln av rekvisitet beaktansvärda skäl och balans på marknaden. Av den anledningen finns det, som jag anförde ovan under avsnitt 8.1.2, en möjlighet att hyresnämnden i Göteborg skulle ge hyresgästen tillstånd om undantagsregeln för beaktansvärda skäl var uppfylld. Detta även om misstanke om otillåten ersättning fanns. Dock är det enbart en hypotetisk gissning. Då nämnden i Göteborg varit försiktigare i sina utläggningar vad gäller undantagsregeln skulle nämnden lika gärna kunna neka tillstånd där familjekoppling eller sociala skäl förelåg.

Det är begripligt, enligt mig, varför hyresnämnden i Stockholm har varit försiktig när rekvisitet andra särskilda skäl har prövats. I brist på möjligheten att kunna göra egna marknadsundersökningar måste nämnderna förlita sig på parternas framställningar. Det är samtidigt rimligt att hyresvärden ska ha starka beviskrav på sin sida i en situation där hen vill hindra ett beaktansvärt byte. I fall där bytesparterna har en familjekoppling talar det också för att ett lägre pris kan bero på andra omständigheter än att hyresgästen har pressat priset på det ägda boendet. I händelse av att hyresgästen i övrigt haft ett starkt beaktansvärt skäl, till exempel på grund av funktionshinder och sjukdom likt ärende 338-05, har hyresnämnden inte varit villig att fälla hyresgästen på rekvisitet andra särskilda skäl.

Jag har förståelse för att hyresnämnden i dessa situationer inte ville avslå ansökan. Samtidigt blir det märkligt att hävda att det enbart rör sig om en bevisproblematik. Det är tydligt utifrån ärendena att det finns ett starkt intresse hos nämnden av att ge tillstånd då det finns starka beaktansvärda skäl.

Kristian Eriksson hävdade i intervjun att hyresnämnden i Stockholm inte har blivit påverkad av HD:s dom NJA 1990 s. 412. Nämnden kan trots det, enligt mig, ha funnits stöd i domen då den har varit försiktig med att värdera marknadsvärdet för ägda boenden. I domen rörde det sig dessutom om den civilrättsliga regeln i 65 § HL om återbetalning. En straffrättslig prövning hade gjort det svårare för nämnderna att ta intryck av domen.

Min analys är att det finns en poäng med att nämnderna ger tillstånd i ärenden där det föreligger familjära eller sociala skäl till ett byte men där det finns misstanke om att köpet av det ägda boendet gjordes till underpris. Därför vore det bra för rättsutvecklingen på området om lagstiftaren tydligt tar ställning i frågan om och när ett beaktansvärt skäl kan motivera ett något lägre pris. Som det är nu erkänner i alla fall inte hyresnämnden i Stockholm heller att tillstånd har getts då erlagt pris under marknadsvärdet har förekommit. Ett längre resonemang om detta finns i avsnitt 8.4.2 och 8.4.3.

8.2.6 Sammanfattning

Förutsättningen för att få göra ett byte till ett ägt boende idag kräver framför allt starka beaktansvärda skäl. Det är lättare att få tillstånd att byta till en bristmarknad än en marknad i balans där det finns gott om bostäder att hyra eller köpa. Om hyresgästen har starka beaktansvärda skäl kan tillstånd ges även för byten till marknader i balans. Exempel på det är om bytesobjektet är anpassat för en funktionsnedsättning eller om byteskontrahenterna har starka familjeband. Andra särskilda skäl, i form av en otillåten ersättning, får inte heller tala emot ett byte. I en del ärenden, till exempel 338-05 och 4782-11, har hyresnämnden i Stockholm gett tillstånd trots att mycket talade för att hyresgästerna köpte bytesobjekten till underpris. Sådana beaktansvärda skäl har ansetts vara bytesbehov på grund av sociala omständigheter eller familjekoppling mellan byteskontrahenterna. I 4782-11 rörde det sig till och med om en gåva från mor till son. Överlag är praxis mellan hyresnämnderna i Göteborg och Stockholm enhetlig.

8.3 Vilka avvägningar görs i rättslig instans när byten mellan hyresrätt och ägt boende prövas enligt 65 § HL och vilka likheter och skillnader finns med 35 § HL?

8.3.1 Olika marknadsvärderingar

Enligt HD i NJA 1990 s. 412 måste priset för det ägda boendet utan ett byte fastslås för att återbetalning enligt 65 § HL ska aktualiseras. Min bedömning är att HD på det sättet ville få fram det subjektiva marknadsvärdet på det ägda boendet, alltså vad hyresgästerna i det här fallet skulle ha betalt för bostadsrätten utan ett byte. Då käranden inte kunde visa att hyresgästerna erlagt ett pris under det subjektiva marknadsvärdet kunde inte heller en otillåten ersättning fastslås. För att hyresgäster ska kunna fällas i enlighet med 65 § HL krävs i övrigt att den otillåtna ersättningen har tagits emot uppsåtligen. Om det inte går att visa att priset på det ägda boendet understigit marknadspris blir uppsåt omöjligt att bevisa.

I NJA 1990 s. 412 förde även tingsrätten ett resonemang om att marknadspriset var svårt att fastslå då säljarens krav på bytesbostad uteslöt henne från den öppna marknaden. På det sättet skulle det, enligt tingsrätten, finnas två marknader för ägda boenden. En marknad utan krav på byten och en marknad med krav på byten. Dock betyder inte det, enligt mig, att tingsrätten accepterade otillåten ersättning. Marknadspriset skulle endast anses något lägre vid krav på byten eftersom säljaren själv begränsade marknaden. Tingsrätten avlog kärandens yrkande i det här fallet då tingsrätten bedömde att marknadspriset var för svårt att fastställa utifrån omständigheterna.

Skillnaden mellan HD:s och tingsrättens dom var att HD utgick från ett subjektivt marknadsperspektiv. Tingsrätten försökte snarare problematisera kärandens marknadsvärdering utifrån de krav hon ställde på köparna. För HD var köparens hypotetiska pris på bostadsrätten utan ett byte riktmärket för om det rörde sig om en underprisöverlåtelse. Det går dock även att läsa HD:s dom som att priset för bostadsrätten utan byte skulle vara vad en generell köpare skulle ha betalt. Däremot talar HD:s ordval för att domstolen gjorde en subjektiv marknadsavvägning. I sammanhanget kan även Svea hovrätts dom RH 2005:22 vara intressant. Hovrätten bedömde att HD:s marknadsbedömning i NJA 1990 s. 412 skulle gälla som huvudregel men då fastighetsägaren i RH 2005:22 inte var beredd att sälja fastigheten utan ett byte skulle istället ett objektivi t marknadsvärde på det ägda boendet vara riktmärket för om otillåten ersättning hade erlagts. Jag bedömer att detta är en omtolkning av HD:s riktlinjer i NJA 1990 s. 412. Det finns inget i NJA 1990 s. 412 som talar för att käranden skulle ha sålt bostadsrätten utan ett byte. Det mesta i målet talar snarare för motsatsen. HD förde inte heller någon diskussion om en undantagsbestämmelse för hur otillåten ersättning skulle bedömas. Det ska tilläggas att även om hovrätten i RH 2005:22 gjorde en omtolkning av hur marknadsvärdet skulle värderas är det tydligt att hovrätten också ansåg att HD gjorde en subjektiv marknadsbedömning i NJA 1990 s. 412.

I hyresnämnderna prövas marknadsvärdet för det ägda boendet enligt rekvisitet andra särskilda skäl. Hyresnämnderna gör en jämförelse med det erlagda priset och eventuella marknadsvärderingar som parterna själva gör. Om hyresvärden kan visa på att priset har understigit marknadsvärdet då anses en otillåten ersättning ha förelegat. Det leder i sin tur till att hyresgästen inte får tillstånd.

HD, tingsrätten och hyresnämnderna har således valt att avgöra marknadsvärdet och om det föreligger otillåten ersättning på tre olika sätt. Vidare har hovrätten i RH 2005:22 ställt upp HD:s princip som en huvudregel. Om fastighetsägaren inte skulle vara intresserad av att sälja utan ett byte bedömde hovrätten snarare att ett objektivi t marknadsvärde skulle vara riktmärke. I sammanhanget är det viktigt att påpeka att HD och tingsrätten prövade 65 § HL i NJA 1990 s. 412. Hovrätten prövade uppsägningsparagrafen 46 2p § HL i RH 2005:22 och det målet har därför inte samma tyngd som NJA 1990 s. 412 eller hyresnämndernas tillståndsärenden. Hyresnämnderna gör marknadsbedömningar och tillståndsprövningar enligt 35 § HL dock utdöms inga straffrättsliga sanktioner enligt 35 § HL.

I praxis för både 35 och 65 §§ HL har otillåten ersättning svårligen kunnat fastställas. Det är viktigt att understryka att då 65 § HL både är en straff- och civilrättslig paragraf är det rimligt, enligt mig, att kraven har ställs högt på käranden eller åklagaren.

Som det framgår i avsnitt 8.1.3 har det funnits ett par tillståndsprövningar i Stockholm enligt 35 § HL där starka belägg talade för att otillåten ersättning hade förekommit. Precis som Sundström och Skogsberg antydde i intervjuerna, bedömer jag att nämnden var påverkad av HD. Med inflytande av domen i NJA 1990 s. 412 har nämnden varit försiktig med att fastslå att det rörde sig om otillåten ersättning. Min huvudsakliga bedömning är att nämnden framför allt var intresserad av att hyresgästerna i de ärendena skulle få tillstånd. Med bevisvärigheterna som stöd kunde nämnden lämna tillstånd till hyresgästerna som hade starka beaktansvärda skäl.

Med det sagt vill jag ändå hävda att 35 och 65 §§ HL är två helt olika paragrafer med olika innebörd. Likheterna ligger i att otillåten ersättning prövas enligt båda paragraferna och att det då ställs höga krav för att hyresvärden, käranden eller åklagaren vid straffrättslig prövning enligt 65 § HL, ska få gehör för sitt yrkande. Båda paragraferna berör även samma rättsområde inom hyresrätten. Olikheterna ligger i att 35 § HL är en paragraf för tillståndsprövning i hyresnämnderna och 65 § HL är en straff- och civilrättslig förbuds- och sanktionsregel för allmänna domstolar.

8.3.2 Adolfsson och Hillerts teori

Adolfsson och Hillert menade i sin bok att 35 och 65 §§ HL hör ihop och att samma krav på uppsåt och villkor om ersättning skulle ställas i 35 § HL. Adolfsson och Hillert ansåg att hyresgästen måste ha begärt ersättning för att tillstånd skulle nekas enligt 35 § HL. De fann stöd för denna linje genom att hänvisa till tredje lagutskottets utlåtande från 1968 om att byten inte skulle tillåtas då hyresgästen på något sätt tagit emot pengar för hyresrätten. Adolfsson och Hillert pekade även på utredningen som föregick införandet av rekvisitet andra särskilda skäl. I den utredningen fastslog utredarna att andra särskilda skäl skulle anses föreligga när svarta pengar hade erlagts för bytet.²⁹⁵

Prövningarna i hyresnämnderna i Stockholm och Göteborg visar inte på att nämnderna har tolkat rekvisitet på samma sätt som Adolfsson och Hillert. Av de ärenden som är refererade i uppsatsen är det enbart i ärende 338-05 från Stockholm som nämnden har diskuterat ett eventuellt uppsåt för att andra särskilda skäl mot bytet skulle föreligga enligt 35 § HL. Det fanns dock ingen hänvisning till något rekvisit i 65 § HL. Hyresnämnden i Stockholm har efter det ärendet inte heller fört något liknande resonemang om krav på uppsåt enligt den praxis som refereras i uppsatsen. Hyresrådet Kristian Eriksson höll inte heller med Adolfsson och Hillert. Enligt honom var det tydligt att praxis inte utvecklats i den riktning som de hävdade i sin bok. Hyresgästföreningens förbundsjurist Susanna Skogsberg påpekade, till skillnad från Eriksson, att en nödvändig koppling mellan 35 och 65 §§ HL skulle kunna finnas. Skogsberg anförde att även om det inte finns något skrivet om en sådan koppling berör båda paragraferna frågan om otillåten

²⁹⁵ Adolfsson och Hillert a.a. s. 169

ersättning. Därför ansåg Skogsberg att nämnden även borde göra en kontroll om rekvisiten i 65 § HL är uppfyllda i tillståndsprövningar enligt 35 § HL.

Min bedömning är att lagstiftaren inte har tänkt kring frågan om 35 och 65 §§ HL förutsätter varandra. Enligt rekvisitet andra särskilda skäl i 35 § HL prövas frågan om hyresgästen fått ett lägre pris för det ägda boendet med sin hyresrätt som betalning. Jag utläser förarbeten, lagstiftning och praxis på så sätt att en ersättning som understiger marknadspris är skäl nog för att neka tillstånd enligt 35 § HL. Det ger hyresvärden underlag för att det finns skäl som talar emot ett byte. Förarbetena och praxis ger stöd för denna tolkning. Där nämns inget om ett krav på att rekvisiten i 65 § HL ska vara uppfyllda vid prövning av 35 § HL. Samtidigt är det, enligt mig, viktigt att beviskraven ska vara höga för hyresvärden när 35 § HL prövas. Värden ska belägga att det faktiskt är en otillåten ersättning.

En av de stora skillnaderna mellan 35 och 65 §§ HL är konsekvensen för hyresgästen. Hyresgästen kan få fängelse eller tvingas betala tillbaka till säljaren om hen fälls enligt 65 § HL. Då är det rimligt att ställa ännu högre beviskrav i form av en uppsåtsprövning, där hyresgästens eventuella villkor om ersättning ska bevisas. En tillståndsprövning enligt 35 § HL är en hyresrättslig situation mellan hyresvärd och hyresgäst där hyresgästen vill ha inflytande över vem som ska flytta in i hyresvärdens egendom. Utifrån den aspekten är 35 och 65 §§ HL två helt olika paragrafer.

8.3.3 Sammanfattning

I NJA 1990 s. 412 bedömde HD att otillåten ersättning enligt 65 § HL ska avgöras utifrån en jämförelse mellan det pris hyresgästen erlade för det ägda boendet i samband med bytet och det pris hyresgästen var beredd att betala för det ägda boendet utan ett byte. Om prisskillnaden var stor och hyresgästen uppsåtligen hade villkorat ett underpris skulle återbetalning eller straff utdömas. HD gjorde således en subjektiv marknadsvärdering utifrån den enskilde hyresgästen. Tingsrätten ansåg att marknadsvärdet på det ägda boendet påverkades av säljarens krav på köpare.

65 och 35 §§ HL är två olika paragrafer där 65 § HL är en straff- och civilrättslig sanktionsregel och 35 § HL rör själva tillståndsprövningen av bytesansökningar. Enligt min bedömning berör paragraferna samma rättsområde men de ska inte blandas ihop och rekvisiten i 65 § HL ska inte, som Adolfsson och Hillert ansåg, tolkas analogt i 35 § HL.

8.4 På vilket sätt skulle en överklaganderätt påverka bytesrätten och finns det övriga lagändringar som kan behövas?

8.4.1 Överklaganderätt med ventil

Att införa en generell överklaganderätt vid bytesärenden enligt 35 § HL skulle, enligt min bedömning, kunna innebära en tydligare och mer förutsägbar praxis. Resonemangen i hyresnämnderna skulle bli mer stringenta och det skulle vara lättare att överblicka hur nämnderna resonerar om Svea hovrätt tydligt kan vägleda tolkningen av rekvisiten i 35 § HL. Nackdelarna skulle dock samtidigt vara ökade kostnader för rättsväsendet då Svea hovrätt skulle få fler ärenden att pröva. Processerna skulle också ta längre tid. Att processerna tar längre tid är väldigt känsligt just i bytesärenden. Precis som utredarna i SOU 2008:47 påpekade skulle risken vara stor att hyresgästens bytespart drar sig ur. Särskilt när det gäller byten till ägt boende och byteskontrahenten har andra intressenter. Av den anledningen anser jag att en generell överklaganderätt vore en kontraproduktiv lösning för att få större förutsägbarhet. Dessutom är rättspraxis vad gäller bytesärenden, och särskilt till ägt boende, relativt enhetlig idag.

I intervjun med Kristian Eriksson ansåg han att det vore bra med en överklaganderätt med ventil. Det vill säga en undantagsbaserad överklaganderätt där hyresnämnden i varje enskilt fall avgör om parterna ska få överklaga. Eriksson ansåg att det skulle vara lämpligt i ärenden där risken för att bytesparten ska dra sig ur är liten och då ärendet skulle vara intressant för rättsutvecklingen. Denna idé har tidigare framförts av bland annat Hyreslagskommittén från 1989 och Charlotte Andersson i första upplagan av hennes bok.²⁹⁶ På grund av bland annat tidsaspekten och processekonomiska skäl ansåg utredarna i SOU 2008:47, Susanna Skogsberg och Åse Sundström inte att det skulle vara en bra lösning med en överklaganderätt alls.

Vid en sammantagen bedömning anser jag att en överklaganderätt med ventil är en bra lösning. En ventil skulle leda till att överprövningen blir flexibel. Risken för att byteskontrahenten drar sig ur i sådana fall måste alltid avvägas. Poängen med en sådan överklaganderätt är att en högre instans får möjlighet att reda ut oklarheter i ärendet som kan vara viktiga för rättsutvecklingen. Även om praxis i nämnderna idag ser ut att vara enhetlig i stor utsträckning kan framtida spretighet motarbetas med en sådan ventil.

²⁹⁶ SOU 1991:86, s. 156 ff; Andersson 2004 a.a. s. 14.

8.4.2 Förutsägbarheten i rekvisitet beaktansvärda skäl

Ett annat område som kan behöva ses över är undantagsregeln i rekvisitet beaktansvärda skäl enligt 35 § HL. Utredarna i SOU 1966:14 anförde att undantaget skulle gälla situationer som när hyresgästen har en funktionsnedsättning eller när det rör byten till unika bostäder som annars är svåra att få tag på. Hyresnämnden i Stockholm har det senaste decenniet, utifrån de refererade ärendena i uppsatsen, utvecklat en bevekelsegrund i undantaget som kallas för *andra beaktansvärda skäl*. Som det har påpekats under avsnitt 8.1.3 har familjekoppling mellan byteskontrahenterna på den grunden lett till att hyresgästen ansetts ha beaktansvärda skäl enligt undantagsregeln.

Jag anser att det är fullt rimligt att hyresnämnderna utvecklar praxis då förarbetena är gamla och svåra att utgå ifrån i dagens läge. Däremot skulle en statlig utredning eller en skrivelse från HASSO behöva klarlägga vilka omständigheter som faktiskt är underlag för ett beaktansvärt skäl enligt undantagsregeln. En tänkbar lagändring, efter en sådan utredning, är att ha kvar regleringen som den ser ut idag för byten enligt huvudregeln i rekvisitet beaktansvärda skäl. För att få tillstånd enligt huvudregeln måste bytet således vara till en bristmarknad. Vad gäller beaktansvärda skäl enligt undantagsregeln, som ger hyresgästen förutsättningar att få tillstånd att byta även till en marknad i balans, skulle ett pris under marknadsvärdet för hyresrätten kunna accepteras om det beaktansvärda skälet är väldigt starkt. I sådana fall skulle en avvägning kunna göras mellan rekvisiten beaktansvärda skäl och andra särskilda skäl. Det förutsätter att hyresgästen uppfyller sociala beaktansvärda skäl som i ärende 338-05 eller att det finns starka familjekopplingar mellan byteskontrahenterna som i ärende 3079-11 och 4782-11. I ärenden med familjekoppling mellan kontrahenterna betyder inte heller ett underpris automatiskt att det rör sig om en otillåten ersättning. Även i ett köpekontrakt utan byte skulle en familjemedlem som har större behov av bostaden kunna få ett lägre pris. I ärenden där hyresgästen har starka beaktansvärda skäl på grund av till exempel en funktionsnedsättande sjukdom, likt ärende 338-05, hjälper bytesbostaden hyresgästen enbart om hen inte lägger det högsta budet. Detta då det ofta finns andra lägenheter att köpa. Då rekvisiten beaktansvärda skäl och andra särskilda skäl står emot varandra kan en lösning vara att göra det till en avvägningsregel. Detta vore, enligt mig, bättre än att hyresnämnden går in i luddiga resonemang om bevisfrågor när rekvisitet andra särskilda skäl prövas och hyresgästen samtidigt har starka beaktansvärda skäl som hyresnämnden vill ta hänsyn till.

Jag delar inte Kristian Erikssons uppfattning om att en lösning skulle vara att ta bort rekvisitet beaktansvärda skäl och samtidigt ta bort möjligheten att byta till ägt boende. Rekvisitet är viktigt även i situationer där byten görs mellan hyresrätter. Det är relevant för hyresvärdarna då hyresgästerna annars får ett stort inflytande över vem som ska bo i hyresvärdarnas fastigheter. Det är också relevant för de potentiella hyresgästerna som står i

bostadskö att väntetiden är förutsägbar. Med en utökad bytesrätt mellan hyresgäster där rekvisitet beaktansvärda skäl tas bort finns risken att marknaden låses till de som redan har en bostad. Personer som egentligen inte har starka skäl för ett byte kommer kunna få en bostad före någon som står i kö. Idag är rekvisitet beaktansvärda skäl en kontrollinstans där hyresgästens behov av en bostad som är större, närmare jobbet eller har lägre hyra kontrolleras. Bytesrätten ska vara en undantagsregel för hyresgäster som verkligen behöver flytta på grund av avgörande händelser i livet. För att ha en stor rörlighet på bostadsmarknaden är det samtidigt bra om bytesrätten omfattar även de som vill göra ett byte till ett ägt boende. Rekvisitet beaktansvärda skäl är därför viktigt för att hyresnämnden ska göra en korrekt behovsprövning.

8.4.3 Domstolssakkunniga och avvägningar mellan rekvisit

Som det påpekats ovan i avsnitt 8.4.2 skulle förändringar kunna göras även för rekvisitet andra särskilda skäl. Beaktansvärda skäl och frågor om otillåten ersättning hänger ihop. Idag är det beaktansvärda skäl som är det avgörande rekvisitet. För att inte otillåten ersättning ska försvinna i bevisfrågor kan båda rekvisiten behöva klargöras. Hyresnämndernas arbete skulle kunna underlättas om de fick använda sig av domstolssakkunniga för att bedöma om otillåten ersättning förekommit i situationer där hyresgästen har beaktansvärda skäl enligt huvudregeln. Då hyresgästen har starka beaktansvärda skäl enligt undantagsregeln och hyresvärden misstänker en otillåten ersättning kan en avvägning göras mellan rekvisiten. I de situationerna kan det beaktansvärda skälet anses väga tyngre och få konsumera det lägre priset på det ägda boendet.

Poängen med att låta hyresnämnderna ha domstolssakkunniga när otillåten ersättning prövas enligt huvudregeln är inte att nämnderna ska göra värderingen åt parterna. Detta skulle kunna vara en lösning i situationer där det är svårt att fastställa marknadsvärdet på det ägda boendet och parternas egna marknadsundersökningar skiljer sig nämnvärt. Att andra särskilda skäl numera sällan prövas är inte ett argument för att inte ha en ordentlig förberedelse vid de situationer då det finns en stark misstanke om svarta pengar. För att nämnden ska lägga tid på att anlita en domstolssakkunnig krävs det, enligt mig, att parterna själva har gjort utförliga marknadsundersökningar och det finns en stark misstanke om att det kan ha rört sig om en otillåten ersättning. Jag anser samtidigt att bevisbördan fortfarande ska ligga på hyresvärden. Jag håller med Kristian Eriksson och Susanna Skogsberg om att det vore en märklig ordning att sänka bevisbördan för hyresvärden enligt det förslaget som fanns i SOU 2008:47. Med en lättare bevisbörda för värden skulle hyresgästen oftare behöva bevisa att köpet inte har inneburit en otillåten ersättning. Jag anser det vara rimligare att den som påstår något på ett rättssäkert sätt ska visa att det också är sant.

8.4.4 Lagändringar i 65 § HL

65 § HL är en straff- och civilrättslig paragraf som prövas i allmän domstol där domar kan överklagas av parterna. Det bidrar till bättre förutsägbarhet än vid prövning av 35 § HL i hyresnämnderna. Det finns också ett avgörande från HD, NJA 1990 s.412, som tydligt ställer höga beviskrav på käranden. Det går att diskutera om HD har ställt för höga krav på käranden för att bevisa otillåten ersättning enligt 65 § HL. Däremot anser jag, liksom Sundström och Eriksson, att det ska vara höga beviskrav i 65 § HL. Inga lagändringar är heller motiverade utifrån ett önskemål om att ändra HD:s praxis. I övrigt finner jag inga skäl för att göra några lagändringar i 65 § HL. Om praxis ska ändras bör det ske genom en ny prövning av HD i ett annat mål. Fokus i uppsatsen har också legat på tillståndsprövningen i 35 § HL och där har fler rättsliga frågor väckts.

8.4.5 Sammanfattning

Sammanfattningsvis går det att konstatera att byten till ägt boende sällan prövas i hyresnämnderna. Praxis har även skärpts och tillstånd ges undantagsvis. Trots det finns det delar av rättsområdet som, enligt mig, kan förbättras. Rekvisitet beaktansvärda skäl bör ses över och tydliggöras på vissa punkter. Dessutom bör en överklaganderätt med ventil införas. Detta vore bra för att bibehålla den utarbetade enhetligheten mellan hyresnämnderna och för att reda ut eventuella oklarheter i ärendena. Hyresnämnderna bör också använda sig av domstolssakkunniga när andra särskilda skäl prövas och hyresgästen har beaktansvärda skäl enligt huvudregeln. Detta kan aktualiseras där marknadspriset är tvistigt och parterna har gjort utförliga undersökningar men där utslagen kan skilja sig markant. Om hyresgästen har starka beaktansvärda skäl enligt undantagsregeln och det finns misstanke om till exempel ett underpris på ägt boende kan en avvägning göras om det beaktansvärda skälet ska anses väga tyngre än rekvisitet andra särskilda skäl. I övrigt behövs inga lagändringar i 65 § HL, enligt mig. HD har ställt höga beviskrav på kärandesidan utifrån att det är en straff- och civilrättslig sanktionsregel. Om bevisbördan ska lättas eller förändras anser jag inte att en lagändring är rätt väg. I så fall får det ske genom en omprövning av HD.

Bilaga A Statistik över lägenhetsbyten i Stockholms hyresnämnd år 2013²⁹⁷

Bifall och avslag för alla lägenhetsbyten i Stockholm år 2013

Ärenden	Antal	Bifall	Avslag	Medgivande
Hyresrätt – Hyresrätt	64	34	29	1
Hyresrätt – Ägt boende	8	1	7	0
Totalt alla bytesärenden	72	35	36	1

²⁹⁷ Statistiken är baserad på en sammanställning av alla bytesärenden från Stockholms hyresnämnd år 2013.

Bilaga B Transkribering av intervjuerna

Intervjufrågor

Var lagstiftaren medveten om risken för otillåten ersättning vid byten till ägda boenden när bytesrätten införades? Det jag tänker på i sammanhanget är att bytesrätten infördes innan prisregleringen på bostadsrätter avskaffades och bytesrätt till fastigheter var inte aktuellt förrän något år senare.

Hur ser du på ett införande av någon form av prisreglering på ägt boende för att lösa problemet med otillåten ersättning vid byte?

Har lagstiftaren accepterat svarta pengar i någon mån genom att tillåta bytesrätt till ägt boende?

Kan man köpa ett ägt boende utan att hyresrätten då ges ett värde? Är marknadspris möjligt vid ett sådant byte?

Är en bytesrätt till ägt boende önskvärt? Beroende på svar, varför?

Adolfsson och Hillert menar i sin bok ”hyresrätt som dellikvid” att rekvisiten i 65 § HL måste vara uppfyllda för att nämnden ska kunna neka ett byte enligt 35 § HL? Finns det en sådan koppling mellan paragraferna enligt dig?

Adolfsson och Hillert ställer även upp krav på att överlåtaren ska ha ”begärt” otillåten ersättning för att 35 § HL ska gälla. Alltså att det inte räcker med att hyresgästen tagit emot ersättning för att andra särskilda skäl ska tala emot ett byte. Hur ser du på det? Finns det ett sådant rekvisit i 35 § HL?

Vad anser du om nämndernas prövning av rekvisitet *andra särskilda skäl* i förhållande till prövningen av *beaktansvärda skäl*? Har prövningen av

beaktansvärda skäl blivit hårdare på sista tiden? Vem har bevisbördan vad gäller andra särskilda skäl?

I ett par fall, där hyresgästen fått tillstånd för ett byte med en äganderättsinnehavare, har särskilda beaktansvärda skäl (sjukdom, funktionsnedsättning, särskilda behov) ansetts föreligga trots att det är tveksamt vilken typ av särskilt skäl det gäller. I flera av de fallen finns det en familjär koppling mellan byteskontrahenterna. Tror du att det kan ha spelat in i nämndens bedömning? Tex. Ärende 2769-12 Sthlm, 4782-11 Sthlm, 919-03 GBG.

Hur ser du på en ev. överklaganderätt vid prövning av 35 § HL?

Vad anser du om förutsägbarheten och enhetligheten gällande praxis vid byten från hyresrätt till ägt boende? Har tex Göteborgs och Stockholms hyresnämnder en samstämmig bild av praxis på området?

Vad tycker du om förslaget i SOU 2008:47 om att mildra beviskraven i 35§ HL för rekvisitet andra särskilda skäl? Varför tror du inget har hänt på den fronten?

Har HD (genom NJA 1990 s412) ställt för höga krav i 65 § HL ? Påverkar HDs krav nämndernas prövning av rekvisitet andra särskilda skäl?

Transkribering intervjuer

Transkribering av telefonintervju I med Susanna Skogsberg, förbundsjurist på Hyresgästföreningen, den 2 april 2014 kl 16:00.

SS = Susanna Skogsberg

RA = Riad Aliefendic

RA: Om vi börjar med den första frågan. Gällande om lagstiftaren var medveten om risken för otillåten ersättning när bytesrätten infördes?

SS: Jag kan inte mer än spekulera i det. På nåt vis vet man att det kan finnas en risk för otillåten ersättning. Det är ganska självklart i en bytessituation.

Samtidigt måste man göra en bedömning av om hur stort det här problemet är. Jag tror att det fanns en medvetenhet men samtidigt bedömde man inte risken som stor. Det är inget fritt byte, antingen ska hyresvärden eller hyresnämnden godkänna det.

RA: Det här med att bytesrätten till fastigheter kom efter bytesrätten infördes. Tror du att det var en slump eller att man inte tänkte på den här problematiken?

SS: Det vet jag inte heller men däremot kan det vara andra skäl som ligger bakom. Till exempel att man vill ha en ökad rörlighet på marknaden. Om man begränsar bytesrätten till enbart byten mellan hyresrätter blir rörligheten begränsad.

RA: Angående den andra frågan. Skulle du se en ny prisreglering på ägt boende som en lösning för att komma runt problemet med otillåten ersättning.

SS: Jag kan inte ha en uppfattning om den frågan. Men rent generellt att om man utgår ifrån att det är ett problem med svarta lägenhetsaffärer då måste man göra en analys över hur dessa affärer ser ut. Det finns ingen statistisk som säger att det är hyresgästen som byter, det är också vanligt att fastighetsägaren säljer kontrakt. Ska man ta sig an problemet måste man se på helheten.

RA: Anser du att lagstiftaren, och även hyresnämnderna, i det här hänseendet i viss mån har accepterat svarta pengar genom att tillåta bytesrätt till ägt boende?

SS: Nej det tycker jag inte. Man har gjort en riskbedömning och man kan inte helgardera sig. Lagstiftaren har gjort en uppskattning av hur stor risken är och vägt den mot intresset av att ha en bytesrätt.

RA: Kan man köpa ett ägt boende vid ett byte utan att bytesrätten då ges ett värde?

SS: Jag kan för lite om olika värderingsmetoder och hur man ska beräkna marknadshyra. Men man ska komma ihåg att det är byten mellan bytesrätt och ägt boende är begränsat. Det förekommer väldigt sällan prövningar i hyresnämnden. Sen kan en fastighetsägare acceptera det. Om man tittar på praxis är det relativt sällan som man faktiskt får igenom ett byte till ägt boende.

RA: Om vi går vidare till nästa fråga. Anser du att bytesrätt till ägt boende är önskvärt? Ska vi ha kvar dagens lagstiftning?

SS: Ja, som samhällsmedborgare är det viktigt att man kan röra sig som man vill. Man kanske behöver flytta av olika anledningar och då är det viktigt att man gör bytesrätten vid. Det klart att svarta pengar är ett problem men det

finns egentligen ingen analys om hur vanligt förekommande det är. Det är först när man vet då som man kan göra en genomgripande riskanalys. Som princip anser jag att det är viktigt med en bytesrätt och att den är så vid som möjligt.

RA: Har du tittat något i Adolfsson och Hillerts bok?

SS: Ja, jag har kikat på den men om jag ska svara på frågorna om boken får jag nog be om att få återkomma.²⁹⁸

RA: Ok, men vad anser du då om nämndernas prövning av rekvisitet andra särskilda skäl i förhållande till beaktansvärda skäl. Har prövningen skärpts gällande beaktansvärda skäl?

SS: Det vanliga är att man först gör en prövning av beaktansvärda skäl. Sen vad gäller andra särskilda skäl så kan det vara svåra bevisfrågor. Jag tycker också att praxis har blivit hårdare över tid. Det kommer sig av att hyresnämnden i Stockholm har blivit tuffare i sin prövning. Sen har hyresnämndernas och Svea hovrätts samarbetsorgan, HASSO²⁹⁹, diskuterat de här bytesärendena. Det här har samordnats så att man gör likartade bedömningar över landet. Även om det kan skilja sig lite grann över hur man ser på det här. Någon typ av samordning har gjorts.

RA: Vem har bevisbördan enligt dig när andra särskilda skäl prövas enligt dig?

SS: Det här tror jag diskuterades i betänkandet *Frågor om hyra och bostadsrätt*. Hur som helst är det hyresvärden som ska bevisa att svarta pengar har förekommit. Bevisbördan går ju över sen till hyresgästen som ska motbevisa. Men hyresvärden ska först bevisa, hyresgästen ska inte behöva exculpera sig.

RA: Ok, nästa fråga. När jag har kollat i praxis finns det flera fall där man har fått tillstånd där man har haft en familjär koppling till den som man byter med, alltså den som har det ägda boendet. Har du också sett en sådan tendens?

SS: Jag kan inte svara på det. Jag går ju inte i nämnden numera. Det var ganska längesedan. I riksförbundet företräder vi inte medlemmarna. Den kanske du ska ställa till någon på Stockholmskontoret.

RA: Ok, men hur ser du på någon form av överklaganderätt vid prövning av 35 § HL

SS: Då får man återigen väga för- och nackdelar. Fördelen skulle vara att man får en större förutsägbarhet. Baksidan är att många fastighetsägare motsäger sig byten och då går man till nämnden och det tar sin tid och redan där går många byten omintet för att det tar för lång tid. Skulle man dessutom

²⁹⁸ Se s. 95 f., telefonintervju II den 22 april 2014 kl 13:30.

²⁹⁹ Tidigare BAHS.

ha en överklaganderätt skulle det minska rörligheten på marknaden. Jag tror att det är bra som det är.

RA: Om man ger hyresvärden en ekonomisk kompensation vid överklagan istället för att bytet går tillbaka, vad tror du om det?

SS: Nej, det är inte heller någon lösning tror jag.

RA: Ok, vad anser du om förutsägbarheten gällande praxis idag? Tycker du att det finns en samstämmighet mellan hyresnämnderna i Göteborg och Stockholm?

SS: Det kan finnas olika bedömningar, det är rena spekulationer. Men förutsägbarheten och enhetligheten har blivit större i och med att detta har tagits upp i HASSO och diskuterats där. Så jag tror att det har skett en utveckling mot en mer samstämmig bild.

RA: Ok, men det förslaget som kom i SOU 2008:47 om att man ska mildra beviskraven för hyresvärden vid prövning av andra särskilda skäl. Varför tror du inget har hänt på den fronten?

SS: Det var ju flera förslag som lämnades av materiell karaktär i det delbetänkandet. Och när det gäller det materiella så fanns det en bred enighet om förslagen. Kanske inte just om att mildra beviskraven. Men om man ser det som helhet var många positiva. Och många frågar sig varför inget har hänt. Och vad jag förstår det är det en politisk fråga som man inte vinner några större politiska poänger på. Då har man valt att driva andra frågor som allmänheten har ett större intresse av. Det handlar inte om det enskilda förslaget du tar upp utan det har inte hänt något med betänkandet överhuvudtaget. Det är inte placerat i papperskorgen utan ligger på en hylla.

RA: Vad anser du om att göra en sådan mildring i bevishänsende?

SS: Nej, jag tycker som sagt att det blir en konstig ordning. Och man måste ställa det i proportion till hur stora problemen är. Att svarta pengar förekommer det vet vi, men frågan är om det förekommer vid hyresgästbyten med någon annan. Fastighetsägaren kan först neka ett byte och redan där eventuellt förhindra ett byte. Helheten måste klarläggas innan en sådan förändring görs. Det är en väl drastisk lösning.

RA: Ok, om vi tar de två sista frågorna. Om NJA 1990 s. 412. Där tar man upp 65 § HL och där har man höga beviskrav för 65 § HL. Man ska visa att det varit en villkorad otillåten ersättning och att det ska vara uppsåt. Tror du att de kan ha påverkat hyresnämnderna när de varit lite snällare i sina bedömningar om rekvisitet andra särskilda skäl?

SS: Det borde du nog fråga hyresnämnderna om men det finns väl en möjlighet att man har tittat även på HD:s bedömning.

RA: Men om vi tar den sista frågan. Behövs det några lagändringar i dessa paragrafer i 35 och 65 §§ HL.

SS: Jag tycker att det är viktigt att man har en rörlig bostadsmarknad särskilt med tanke på hur den ser ut. Tycker man att det är ett problem med svarta lägenhetsaffärer måste man försöka skapa sig en bild av hur det faktiskt ser ut innan man kommer med några lagförslag. Man måste överväga för- och nackdelar om man ska reglera hårdare. Det har man inte kunnat göra för kunskapen har inte funnits. Det finns inga utredningar som visar på omfattningen och det är förutsättningen innan man gör lagändringar. Vi har ju bostadsbrist så det här med boende är ett problem i sig. Att då minska rörligheten med att inskränka bytesrätten tycker jag att det är att gå lite för långt.

RA: Tack så mycket. Jag återkommer om frågorna gällande Adolfsson och Hillerts bok.

Transkribering av telefonintervju II med Susanna Skogsberg, förbundsjurist på Hyresgästföreningen, den 22 april 2014 kl 13:30.

SS = Susanna Skogsberg

RA = Riad Aliefendic

RA: Så, det är det de två återstående frågorna om Adolfsson och Hillerts bok som jag tänkte ta upp.

SS: Jag vill börja med att säga att jag inte har tittat särskilt på den här frågan om svarta pengar, det är inget som vi normalt kommer i kontakt med på Hyresgästföreningen. Jag har tittat lite grann på det nu inför intervjuerna. Och angående den första frågan om att rekvisiten i § 65 HL ska vara uppfyllda för att kunna neka ett byte enligt 35 § HL. Och jag tycker det låter rimligt att man har en sådan koppling. Man talar om särskild ersättning i § 65 HL och särskilda skäl i 35 § HL och det finns inget skrivet om att man ska läsa paragraferna så men det handlar ändå om samma situation. Då är det rimligt att man tittar på då är rekvisiten i § 65 HL uppfyllda.

RA: Just det, tänker du då också att när nämnden gör en prövning enligt 35 § HL att 65 § HL måste vara uppfyllt för att man ska kunna neka ett byte?

SS: Ja, det är den civilrättsliga delen i 65 § HL som man får titta på. Jag tycker att det är en logik i att man först tittar på om rekvisiten i § 65 HL är uppfyllda.

RA: Ok, men det här rekvisitet begära som Adolfsson och Hillert ställer upp. Det är ett uppsåtsrekvisit om man ska tolka det.

SS: Ja, precis. I boken menar de ju att man på samma sätt kan begära ett överpris på möbler som överläts även om man inte uttryckligen begärt ersättning. Rena fall är där en summa pengar begärts för själva hyresrätten. De utvidgar det också till förtäckta byten som ett skäl för att neka byte.

RA: Varför tror du nämnderna inte har gjort en sådan bedömning i så fall?

SS: Jag tror att man har varit pragmatisk och gjort det lite enkelt för sig. Jag spekulerar men hyresråden vet nog bättre gällande det.

Transkribering av telefonintervju med hyresrådet på Stockholms hyresnämnd Kristian Eriksson den 4 april 2014 kl 14:00.

KE = Kristian Eriksson

RA = Riad Aliefendic

KE: Angående frågan om en ny prisreglering tror jag inte att det är politiskt möjligt och jag ser inget behov av det heller.

RA: Tänker på den här frågan om lagstiftaren var medveten om risken för otillåten ersättning vid införandet av bytesrätten?

KE: Ja jag tror lagstiftaren var medveten om risken men jag tror inte att lagstiftaren kunde förutse utvecklingen med prisbildningen som skedde. Situationen är ju annorlunda idag än vad den var då.

RA: Så du menar att det fanns en riskinsikt men att den inte var avgörande?

KE: Nej, precis. Men man införde ett förbud mot otillåten ersättning i 65 § HL så man markerade att man inte accepterade det.

RA: Om vi går vidare till tredje frågan. Om du tror att lagstiftaren har accepterat svarta pengar i viss mån med dagens reglering?

KE: Nej det tror jag inte. Man har lämnat över det här till rättstillämpningen. Det är klart att man var medveten om att marknadsvärdet skulle vara svårt att fastställa. Det är alltid svårt, det kan man se från NJA 1990 s. 412.

RA: Nästa fråga då. Tror du man kan köpa ett ägt boende utan att hyresrätten ges ett värde, är marknadspris möjligt?

KE: Självklart är det det. Marknadspriset finns där men det kan vara svårt att fastställa. Teoretiskt ja, i praktiken är det svårt.

RA: Tänker du då att marknadspris sällan förekommer i praktiken?

KE: Det är svårt att säga eftersom marknadspris inte går att fastställa på kronan.

RA: Men tycker du att bytesrätt som den ser ut idag är önskvärt? Ska man ha bytesrätt till ägt boende?

KE: Praxis har ju begränsat möjligheterna, men det är något lagstiftaren får avgöra. Det kan vara till exempel att det ökar rörligheten och minskar inlåsnings effekter men det är lagstiftaren som avgör den frågan.

RA: Ok, jag förstår. Men om vi tar Adolfsson och Hillerts resonemang från deras bok. Hur ser du på att rekvisiten i 65 § HL måste vara uppfyllda för att nämnden ska kunna neka ett byte enligt 35 § HL?

KE: Så har det ju inte varit i praxis. Men om 65 § HL är uppfyllt då blir det ju inget byte men det är inget krav. Eftersom 65 § HL förutsätter att hyresgästen kräver ersättning. Men i praktiken när tillstånd prövas enligt 35 § HL och hyresnämnden ser att köpeskillingen ligger under marknadsvärdet då blir det ett nej till bytet. Det kan ju vara så att säljaren har erbjudit ett lägre pris, inte att hyresgästen har krävt en ersättning. Ser man de fall där det har blivit nej då har man bara tittat på marknadsvärdet och köpeskillingen och sagt nej.

RA: Adolfsson och Hillert ställer ju även upp ett eget rekvisit i 35 § HL som de kallar för att man ska ha begärt ersättning.

KE: Det är samma svar där. Det räcker med att det finns en skillnad i pris och marknadsvärde.

RA: Har du en tanke om varför Adolfsson och Hillert har gett sig på ett sådant här resonemang?

KE: Jag har lyssnat på Hillert när han berättade om sin bok men jag kommer inte ihåg det. Jag tror att man gjorde den kopplingen för att man från lagstiftarens sida resonerade med samma ordval när man införde bestämmelsen i 65 § HL och kopplade den till 35 § HL.

RA: Vad anser du om nämndernas prövning av rekvisitet andra särskilda skäl i förhållande till rekvisitet beaktansvärda skäl? Har det blivit hårdare prövningar?

KE: Ja, det har det vid byte till ägt boende, dock med den reservationen att så vitt jag vet hade inte frågan om beaktansvärda skäl väckts före 2005. Det vill säga hyresvärdarna hade aldrig gjort den invändningen att det fanns andra ägarbostäder att köpa utan byte. Det var första gången den väcktes 2005. Sen har det i stort sätt varit nej, med vissa undantag, när det varit en marknad i balans. Och när det gäller Stockholm har marknaden för bostadsrätter, villor och radhus i stort sett varit i balans. Därmed har man inte behövt pröva om det fanns andra särskilda skäl. Man har nöjt sig med att konstatera att beaktansvärda skäl saknas.

RA: Anser du att andra särskilda skäl inte prövas i den utsträckningen som beaktansvärda skäl görs?

KE: Ja.

RA: Tar man det för lättvindigt med rekvisitet andra särskilda skäl?

KE: Nej, bytet faller vid beaktansvärda skäl och då behöver man inte pröva frågan om andra särskilda skäl. Jag har inte heller stött på att man har åberopat både beaktansvärda skäl och andra särskilda skäl utan hyresvärden nöjer sig med att åberopa att det saknas beaktansvärda skäl. Mig veterligen har det aldrig prövats efter 2005 om det förekommer svarta pengar eller inte.

RA: Förarbetena resonerar ändå i förarbetena om att man inte ska få göra ett byte till en marknad i balans. Det är anmärkningsvärt att hyresvärdarna i så fall inte tagit upp det tidigare.

KE: Ja, det kan man tycka men så vitt jag vet, jag har varit här sedan januari 1990, så har jag inte stött på invändningen om marknad i balans innan 2005. Jag har tagit upp frågan med mina kollegor i Stockholm och resten av landet och ingen kan erinra sig om att frågan varit uppe tidigare.

RA: Om vi går över till nästa fråga. Det är något jag har uppmärksammat när jag läst nämndbesluten. Det gäller just det här om att man till exempel i Stockholm har varit snällare i tillståndsprövningen när det har funnits en familjär koppling mellan byteskontrahenterna. Kan du se den typen av koppling?

KE: Jag kan säga så här. Du tar upp fall från Stockholm som jag har varit ordförande i. Jag kan säga så här att man har en marknad i balans och det finns inga beaktansvärda skäl ja då blir det inget byte. Sen är det, som man skriver i avgörande 338-05 från 2005, att det kan finnas behov och särskilda egenskaper i den här byteslägenheten som gör att det ändå finns ett beaktansvärt skäl att få byta lägenheten. Man nämner det här med sjukdom, funktionsnedsättning och så vidare men man uttryckligen säger att det bara ett exempel på beaktansvärda skäl. Det kan finnas andra skäl som gör att det kan vara beaktansvärt. Situationen var ju speciell i det ena fallet som du tar upp där det var fråga om ett gåvobrev och där prövades i och för sig också andra särskilda skäl men där var situationen väldigt speciell. Det rörde sig om ett gåvobrev och en familjesituation som var på väg att lösas på det här sättet. Det var bara ett exempel på beaktansvärda skäl och familjescäl kan vara ett sådant.

RA: Ok. Men hur ser du själv på att införa en överklaganderätt i 35 § HL?

KE: Nej, inte generellt. Det skulle vara för många bytesparter som skulle hoppa av. Det krävs snabb handläggning. Men det finns frågor som kan vara intressanta och där riskerna kan bedömas vara små att bytesparten hoppar av

där man kan ha en ventil. Men det får lagstiftaren titta på. För min del har jag inget emot en sådan ventil. Men det får lagstiftaren titta på.

RA: Hur ser du på att man ger hyresvärden en ekonomisk kompensation vid bifall i högre instans istället för att bytet ska återgå?

KE: Det kan man säkert titta på men jag tror inte på det generellt. Byten kräver snabba beslut och det kan bli andra tvister om ersättningar och det kan ta tid. Men det får lagstiftaren titta på. Jag skulle inte ha något emot en ventil just för samstämmighet i praxis eller om det är ett principiellt viktigt avgörande.

RA: Om vi tar nästa. Vad anser du då om förutsägbarheten och enhetligheten mellan nämnderna i Göteborg och Stockholm?

KE: I de här delarna tror jag att Stockholm och Göteborg är överens. Det finns andra delar i byteslagstiftningen, när man prövar beaktansvärda skäl till exempel, där man tycker lite olika. Det är inte så vanligt förekommande utanför Stockholm med byten till ägt boende men där är förutsägbarheten ganska god. Sen generellt sätt vad gäller byten är Stockholm något generösare om vad som är beaktansvärda skäl. Göteborg har mer hänvisat till förarbetena som Stockholm anser har spelat ut sin roll lite grann. Man har ju ingen annan möjlighet att byta sitt boende, om man nu inte har råd att köpa det. Denna skillnad har nog varit både före och efter 2005. Att det ska ha hänt någonting hos familjen eller hos den bytessökanden som man inte kunnat förutse. Vill man ha en större lägenhet eller en mindre och spara pengar är det i allmänhet beaktansvärda skäl i Stockholm.

RA: Om vi tar förslaget i SOU 2008:47 om att mildra beviskraven. Vad anser du om det?

KE: Nu är inte det ofta vi har sådana här prövningar så redan av det har behovet minskat men jag tycker ändå att det inte finns fog för att ändra bevisreglerna. Det måste ankomma på hyresvärden att bevisa sitt påstående om att det finns svarta pengar. Det följer av allmänna civilprocessrättsliga regler. Det skulle vara alldeles för svårt för nämnden annars. Det ser jag inget behov av och det kanske har spelat ut sin roll på grund av den ändrade praxisen.

RA: Om jag förstår dig rätt. Du anser att det inte bör vara så att hyresgästen först ska expulsera sig?

KE: Ja, precis.

RA: Om vi tar nästa fråga om NJA 1990 s.412 där jag undrar om du tycker att man har ställt för höga krav i HD och om nämnderna har blivit påverkade av domen?

KE: Den sista frågan anser jag är enkel. Nämnderna tittar enbart på om det är en prisskillnad mellan marknadsvärde och köpeskillingen, är det så får man inte byta. Sen är HD:s dom alldeles riktig. Man ska ställa höga krav för att se vem som har betingat sig ersättning. Sen har det talats om olika marknader. En marknad med villkor om hyresrätt och en utan sådant villkor. Det är märkligt. I sak har HD rätt.

RA: Det här med två marknader, det resonemanget delar du inte?

KE: Nej, så har inte nämnderna sett på det.

RA: Det fanns ju även en skiljaktig i HD:s dom. Och han anför ett resonemang om 35 § HL. Han ville ha ett slags förtydligande om att 35 och 65 §§ HL hängde ihop men han verkar inte anse att de förutsätter varandra. Varför tror du att han lyfte 35 § HL i det sammanhanget?

KE: Han kände nog ett behov av att spegla de två paragraferna mot varandra. Det tycker jag var förstäeligt.

RA: Tycker du vi behöver några lagändringar i övrig i 35 och 65 §§ HL?

KE: Nej inte i 65 § HL. Där ska det vara som det är. Det ska vara tuffa beviskrav men det ska vara förbjudet att ta emot svarta pengar. Sen när det gäller 35 § HL har jag inte i de här delarna om bytesrätt till ägt boende några synpunkter. Det finns lite skillnader i synen på vad som är beaktansvärt i Stockholm och i Göteborg. Sen har ju förhållandena förändrats sedan 60-talet då förarbetena skrevs. I alla fall i Stockholm har det blivit den enda möjligheten att flytta, att byta sitt boende, om man inte har råd att köpa. Därför tycker jag personligen att man kan ta bort beaktansvärda skäl för att minska inlåsnings effekter. Så kan man göra undantag för täta byten och titta på om det ska vara tillåtet att göra byten till ägt boende överhuvudtaget.

Men jag tror inte att du hittar några större skillnader vad gäller byten till ägt boende mellan Göteborg och Stockholm.

Transkribering av telefonintervju I med Åse Sundström, chefsjurist på Fastighetsägarna GFR, 10 april 2014 kl 14:00.

ÅS = Åse Sundström

RA = Riad Aliefendic

RA: Tror du att lagstiftaren var medveten om risken för otillåten ersättning vid införandet av bytesrätten?

ÅS: Jag har inte läst förarbetena till 35 § HL. Skrev de något om det?

RA: Det var framför allt så att man 1948 hade ett förslag på bytesrätt. Då avslog riksdagen det förslaget med hänvisning till bland annat otillåten ersättning och även när man införde bytesrätten kom 65 § HL som en slags skyddsbarriär på det sättet fanns det en medvetenhet. Men det som är intressant i sammanhanget är hur man bedömde den risken när man införde bytesrätten.

ÅS: Det är svårt att bedöma hur de tänkte men man har väl tyckt att det är en fördel för hyresgästerna om man kan byta sina boenden och då har man sannolikt tyckt att den fördelen är så stark att man får bära den risken för otillåten ersättning. Man försöker hålla emot risken. Så skulle jag tro, men det är en gissning. Men mot bakgrund av vad du säger fanns det en medvetenhet.

RA: Hur ser du på möjligheten att införa någon form av prisreglering?

ÅS: Då får du förklara vad du menar med prisreglering?

RA: Tidigare fanns det ju en statlig prisreglering både på hyresrätter och bostadsrätter. Det är intressant i detta sammanhang då den avskaffades samtidigt som bytesrätten infördes.

ÅS: Jag tror inte på en sådan lösning.

RA: Tror du att en sådan reglering skulle kunna minska risken för otillåten ersättning?

ÅS: Jag tror ju att så länge det finns en bostadsbrist finns det en risk för otillåten ersättning. Det är kanske ett enkelt svar men om det är svårt att få bostad då blir människor desperata och gör vad de kan. Det är svårt att få bostad och det är viktigt att få bostad och då försöker folk prova olika vägar.

RA: Anser du att lagstiftaren har accepterat svarta pengar i någon mån genom att tillåta bytesrätt till ägt boende?

ÅS: Nej. Lagstiftaren har ju aldrig accepterat svarta pengar. De har skrivit att man inte får lämna otillåten ersättning. Sen kanske det är så att de här två bestämmelserna uppfattas som att det är klart att de fick betala mindre för bostadsrätten eller villan för att de lämnar hyresrätten i byte. Det är när man som allmänhet tittar på det. Men att lagstiftaren har accepterat det är att gå för långt. Om det visade sig att det kom hundratals sådana här byten och man såg att problemet ökade hade man fått lyfta det men det är att gå för långt att hävda att lagstiftaren har accepterat svarta pengar för att bestämmelserna ibland har tillämpats på ett sådant sätt att det defacto är så att man fick köpa det ägda boendet billigare. Jag vill inte säga att lagstiftaren har accepterat det.

RA: Om jag byter ut lagstiftaren mot hyresnämnderna?

ÅS: Jag har själv varit i hyresnämnden och haft ett sådant här ärende en gång. Då lämnade jag avslag. Min erfarenhet är att hyresnämnderna är restriktiva men då är min erfarenhet från Göteborg. Så nej det skulle jag inte säga att hyresnämnderna accepterar.

RA: Men tycker du att bytesrätten bör finnas kvar till ägt boende?

ÅS: Ja, det kan jag tycka. Men det ska tillämpas i undantagsfall. Jag tror att hyresnämnderna tillämpar det restriktivt. Personligen tycker jag inte att man ska luckra upp det här. Den restriktiva tillämpningen ska finnas kvar och används den restriktivt kan det finnas kvar rätt till byte till ägt boende.

RA: Har du hunnit kika på Adolfssons och Hillerts bok?

ÅS: Nej det har jag inte gjort. Så det får jag passa på.

RA: Det är inget du har stött på, det här rekvisitet begärt otillåten ersättning?

ÅS: Nej

RA: Men vad anser du då om nämndernas prövning av rekvisitet andra särskilda skäl i förhållande till beaktansvärda skäl. Håller du med om att prövningen har blivit hårdare av rekvisitet beaktansvärda skäl?

ÅS: Vi har ju inte många sådana här ärenden. Men ja, jag kan tycka att hyresnämnderna har blivit strängare.

RA: Och för att ta upp en bevisfråga. Vem har bevisbördan när det kommer till rekvisitet andra särskilda skäl. Och när man tittar på praxis har du utvecklats så att man lägger bevisbördan på hyresvärden för att bevisa att det ska ha förekommit otillåten ersättning.

ÅS: Ja, vissa situationer kan det göras sannolikt att det finns andra särskilda skäl som talar emot byte och då ska hyresgästen visa att det inte finns andra särskilda skäl. Här kan jag tycka att om fastighetsägaren säger att jag tror mig vet att det här kan finnas svarta pengar är det att lägga stort lass på honom om han inte kan bevisa det. Ska man lägga hela bevisbördan på honom blir den ganska tung. Man måste se på omständigheterna i hela fallet och ibland det kan det framstå som uppenbart för någon att det finns svarta pengar. Så jag tycker inte att man ska lägga den allt för tungt på fastighetsägaren och ställa det alldeles för högt.

RA: Jag vet inte om du känner till utredningen som kom 2008 där man lade ett förslag om att lätta bevisbördan. Det är lite det du är inne på?

ÅS: Ja.

RA: Nästa fråga där jag skickade nämndsbesluten.

ÅS: Ja, jag har läst igenom dem.

RA: Håller du med resonemanget om att man menar att det finns beaktansvärda skäl om det finns en familjekoppling mellan byteskontrahenterna?

ÅS: Ja, jag tror att det kan ha spelat roll. De resonerar inte superdetaljerat. De säger inte det rent ut. De skriver väl inte det men jag tror att det kan ha avspeglat sig. Nu spekulerar jag men det kan ju vara så att just att det är familjerelationer kan ju ha påverkat nämnden så att de har ansett att risken är mycket mindre att det har varit svarta pengar emellan. Utan man har tänkt att då har det verkligen varit att man bytt rätt av utan att man har räknat några pengar. Det kan ha påverkat och jag kan inte bortse ifrån att man har tänkt så. Det är ju skillnad på om det är vilt främmande människor som inte hade någon koppling mellan varandra. Då undrar man varför de fick köpa den villan eller bostadsrätten så billigt. Men det är spekulationer.

RA: Men hur ser du på en eventuell överklaganderätt?

ÅS: Nej, jag tycker inte att det behövs faktiskt. Det är bra som det är.

RA: Det har diskuterats om att man ska införa en ventil så att säga. Varför är det en dålig idé?

ÅS: Jag tror nog att hyresnämnderna kan ha en enhetlig praxis utan att ha det. Man måste se det processekonomiskt också.

RA: Ok, men vad anser du om förutsägbarheten och enhetligheten. Det har ju funnits diskussioner om det.

ÅS: Det är ganska enhetligt. Det kan inte bli exakt då det är olika omständigheter i fallen men jag tycker att det är en ganska god enhetlighet. De skillnader som finns kan ju bero på att bostadsmarknaden ser lite olika ut. Det är tufft att få bostad i Göteborg men det är ännu tuffare i Stockholm och då kan det ha avspeglat sig något på praxis möjligen.

RA: Nästa fråga har vi varit lite inne på, det här om att man ska mildra kraven för rekvisitet andra särskilda skäl. Om jag förstår dig rätt tycker du att det är bra att inte ha för hårda krav på hyresvärden.

ÅS: Ja, det tycker jag.

RA: Men varför tror du inte något har hänt på den här fronten. Vad tror du det beror på?

ÅS: Det är en hel del utredningar som det inte blir något av. En hel del som läggs i byråådan. Det är en fråga som inte är högprioriterad. Det kanske inte är så många fall. Det här med att mildra beviskraven är i de fallen där man

har tillåtit byte. Om fastighetsägaren har lyckats visa andra särskilda skäl eller inte och de fallen är relativt få. Det kan inte vara så många per år. Och det är kanske inte ett så stort problem då.

RA: Ja, nu tänkte jag gå in på NJA-målet. Och där undrar jag om du tycker att domarna har ställt för höga krav när det gäller bevisningen i 65 § HL. Och tror du att HD:s avgörande har påverkat nämndernas prövningar angående svarta pengar i 35 § HL?

ÅS: Om det har påverkat nämnderna kan man nog inte utesluta det. Det kan det nog ha gjort. Sen om de har ställt för höga krav eller inte. Den frågan är jättesvår. Det är ett HD avgörande men de har ställt höga krav. Men det ska nog va ganska höga beviskrav. Påstår man att det har varit svarta pengar emellan då måste man bevisa det. Kraven är höga men inte för höga, det måste man ha. Det visar på problematiken i det här. Som vanlig människa tänker man att de fick köpa det ägda boendet billigare men sen att döma någon för det måste man ha höga beviskrav. Ibland blir det ett glapp där. Det kan dock vara nödvändigt så.

RA: Men tycker du i övrigt att vi behöver några lagändringar?

ÅS: Jag är ganska nöjd med hur det ser ut. Jag kan tycka att det finns ett berättigat intresse för hyresgästen att byta bostad om det finns beaktansvärda skäl sen finns det ett starkt intresse av att man inte tar emot svarta pengar. Jag tror att praxis fungerar ganska väl i praktiken. Hyresnämnderna lyckas i de allra flesta fall.

RA: Tror du att det skulle vara möjligt med att mildra beviskraven för hyresvärden?

ÅS: Det tror jag väl men om det skulle göra så stor skillnad vet jag inte med tanke på att det är ganska svårt att byta.

Transkribering av telefonintervju II med Åse Sundström, chefsjurist på Fastighetsägarna GFR, 22 april 2014 kl 10:45.

ÅS = Åse Sundström

RA = Riad Aliefendic

RA: Tror du det man kan köpa ett ägt boende utan att hyresrätten då ges ett värde? Är marknadspris möjligt?

ÅS: Om man byter en hyresrätt samtidigt som man säljer ett ägt boende skulle jag säga att hyresrätten då ges ett värde även om det är svårt att sätta det i kronor och bevisa det. Men sannolikt ges den då ett värde. Den har ett värde för de som byter till sig den.

RA: Du menar att man då skapar ett värde som man inte får ta ut betalning för?

ÅS: Ja, det tycker jag. Det är svårt att bortse från.

RA: Följdfrågan då. Är det möjligt med marknadspris vid ett sådant byte?

ÅS: Det är svårt att svara på det. Hyresrätten har ju inget värde men det blir ett cirkelresonemang.

RA: Det jag menar är om det är möjligt att köpa det ägda boendet till marknadspris?

ÅS: Möjligt är det ju men jag tror att det skulle påverkas av att man har en hyresrätt i byte vid överlåtelse.

Käll- och litteraturförteckning

Litteratur

Adolfsson, Kjell och Hillert, Sten: *Hyresrätt som dellikvid*, Iustus Förlag, Uppsala 1991.

Andersson, Charlotte: *Lägenhetsbyten och andrahandsuthyrning*, 1. Uppl., Norstedts Juridik, Stockholm 2004.

Andersson, Charlotte: *Lägenhetsbyten och andrahandsuthyrning*, 2. Uppl., Norstedts Juridik, Stockholm 2008.

Bengtsson, Bertil, Hager, Richard och Victorin, Anders: *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, 8. Uppl., Norstedts Juridik, Stockholm 2013.

Christensen, Anna: *Hemrätt i hyreshuset. En rättsvetenskaplig studie av bostadshyresgästens besittningsskydd*, Juristförlaget, Stockholm 1994.

Grauers, Folke: *Familjerätt i vardagslag. Makars och sambors egendom och bostad. Gåva. Arv, testamente och boutredning*, 3. Uppl., Nerenius och Santéus förlag, Stockholm 1993.

Grauers, Folke: *Nyttjanderätt – hyra, bostad, arrende och tomträtt*, 14. Uppl., Juristförlaget, Lund 2014.

Holmqvist, Leif och Thomsson, Rune: *Hyreslagen – En kommentar*, 10. uppl., Norstedts Juridik, Stockholm 2013.

Järtelius, Gösta: *Hyra och bostad: historik och förarbeten, lagtexter och kommentarer rättsfall m.m.*, 4. uppl., Hyresgästföreningen, Stockholm 1985.

Larsson, Nils, Synnergren, Lars och Wahlström, Christina: *Bostadshyresavtal i praktiken*, 4. uppl., Norstedts Juridik, Stockholm 2014.

Lehrberg, Bert: *Praktisk juridisk metod*, 7. Uppl., Iusté, Uppsala 2014.

Lejman, Fritjof: *Den nya hyresrätten – Efter hyresregleringens avskaffande*, Norstedts, Stockholm 1976.

Ryrstedt, Eva: *Bodelning och bostad: Ekonomisk självständighet eller gemenskap*, Juristförlaget, Lund 1999.

Tottie Lars: *Äktenskapsbalken ocn promulgationslag m.m.*, Norstedts blå bibliotek, Stockholm 1990.

Teleman, Örjan: *Bodelning under äktenskap och vid skilsmässa*, 3. Uppl., Norstedts juridik, Stockholm 1993.

Teleman, Örjan: *Bodelning under äktenskap och vid skilsmässa*, 5. Uppl., Norstedts juridik, Stockholm 2011.

Examensarbeten

Tillrooth, Catarina: *Begränsningar i besittningsskyddet för studentbostad*, Juridiska Fakulteten, Lund 2005.

Artiklar

Rittri, Bror: ”Kjell Adolfsson och Sten Hillert, Hyresrätt som dellikvid. Anmälan av Bror Rittri”. I: *Juridisk Tidskrift* 3/1992-93.

Myndighetspublikationer

Boverket rapport 2012:18: *Bostadsbristen ur ett marknadsperspektiv*, Karlskrona, 2012.

Intervjuer

Telefonintervju I med Hyresgästföreningens förbundsjurist Susanna Skogsberg den 2 april 2014 kl 16:00.

Telefonintervju med hyresrådet på Stockholms hyresnämnd Kristian Eriksson den 4 april 2014 kl 14:00.

Telefonintervju I med Fastighetsägarna GFR:s chefsjurist Åse Sundström den 10 april 2014 kl 14:00.

Telefonintervju II med Fastighetsägarna GFR:s chefsjurist Åse Sundström den 22 april 2014 kl 10:45.

Telefonintervju II med Hyresgästföreningens förbundsjurist Susanna Skogsberg den 22 april 2014 kl 13:30.

Offentligt tryck

Statens offentliga utredningar - SOU

1938:22

Betänkande med förslag till förändrad hyreslagstiftning.

1945:63	<i>Allmänna riktlinjer för den framtida bostadspolitiken. Förslag till låne- och bidragsformer.</i>
1952:37	<i>Behovsprövning på bostadsmarknaden.</i>
1961:47	<i>Reviderad hyreslag.</i>
1966:14	<i>Ny hyreslagstiftning.</i>
1981:77	<i>Bruksvärde, hyresprocess mm.</i>
1991:86	<i>Ny hyreslag</i>
2008:47	<i>Frågor om hyra och bostadsrätt.</i>
2012:88	<i>Att hyra – från en rätt för allt färre till en möjlighet för allt fler.</i>

Propositioner

1917:254	<i>Förslag till lag med vissa bestämmelser mot oskälig hyresstegring m.m.</i>
1942:301	<i>Förslag till lag om hyresreglering m.m.</i>
1942:341	<i>Förslag till lag om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m.m.</i>
1947:259	<i>Förslag till lag om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande.</i>
1948:212	<i>Förslag till lag angående ändring i lag den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m.m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag.</i>
1967:141	<i>Förslag till lag angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s.1) om nyttjanderätt till fast egendom.</i>
1968:91	<i>Förslag till lag angående ändring i lag den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m.m. och om fortsatt giltighet av lagen m.m.</i>
1970:20 Del A	<i>Förslag till jordabalk.</i>
1970:146	<i>Förslag till lag om ändring i lagen (1907:36 s.1) om nyttjanderätt till fast egendom.</i>

1973:23	<i>Förslag till lag om ändring i jordabalken m.m.</i>
1977/78:175	<i>Förslag till hyresförhandlingslag m.m.</i>
1983/84:137	<i>Förslag till ändringar i hyreslagstiftningen.</i>
1992/93:115	<i>Om ändringar i jordabalkens hyresregler.</i>
2000/01:26	<i>Bostadsförsörjningsfrågor m.m.</i>

Lagberedningsförslag och utskottsakter

LB 1905	<i>Lagberedningens förslag till jordabalk I. Förslag till lag om nyttjanderätt till fast egendom m.m.</i>
2LU 1948:33	<i>Utlåtande i anledning av dels Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m.m. så ock om fortsatt giltighet av samma lag m.m, dels ock i ämnet väckta motioner.</i>
3LU 1967:58	<i>Utlåtande i anledning av förslag till lag angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom m.m.)</i>
3LU 1968:50	<i>Utlåtande i anledning av förslag till lag angående ändring i vissa delar av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m.m, och om fortsatt giltighet av lagen.</i>
CU 1979/80:23	<i>Civilutskottets betänkande med anledning av motioner om priserna vid överlåtelse av bostadsrätter m.m.</i>

Författningshänvisningar – Sveriges författningssamling SFS

1907:36	<i>Lag om nyttjanderätt till fast egendom.</i>
1917:219	<i>Lag om oskäligen hyresstegring.</i>
1921:309	<i>Förlängning av lag om oskäligen hyresstegring.</i>

- 1970:994 *Jordabalken/Hyreslagen, Jordabalken 12 kap.*
- 1978:311 *Lag om ändring i lagen (1974:1080) om
avveckling av hyresregleringen.*

Rättsfallsförteckning

Hyresnämndsbeslut

Stockholm

Ärende 3728-00

Ärende 338-05

Ärende 1566-06

Ärende 3079-11

Ärende 4782-11

Ärende 2769-12

Ärende 10807-13

Göteborg

Ärende 919-03

Ärende 3257-07

Ärende 671-13

Ärende 4952-13

Domstolspraxis

Högsta Domstolen – HD

NJA 1990 s. 412

Svea hovrätt

RH 2005:22