

Besittningsskyddets effekt för bostadshyresgäster

**En rättsstudie om besittningsskyddet och
förverkande av hyresrätten som
besittningsskyddsbrytande grund**

Sara El-Chaar

Kandidatuppsats i handelsrätt

HARH13

VT21

Handledare: Johan Axhamn



LUNDS UNIVERSITET
Ekonomihögskolan

Innehållsförteckning

Förord	9
Förkortningar.....	11
1. Inledning.....	13
1.1 Bakgrund	13
1.2 Syfte och frågeställning.....	17
1.3 Avgränsningar	17
1.4 Metod och material	18
1.5 Disposition	19
2. Besittningsskyddet	21
2.1 Inledning	21
2.2 Besittningsskyddets rättsverkan	21
2.3 De generella undantagen från besittningsskyddet.....	22
2.4 Avstående från besittningsskyddet.....	25
2.5 Sammanfattning	28
3. Förverkande som besittningsbrytande grund.....	29
3.1 Inledning	29
3.2 Allmänt om förverkande som besittningsbrytande grund.....	29
3.3 Förverkande av hyresrätten enligt 12 kap. 42 § JB	31
3.3.1 Obetald hyra.....	32
3.3.2 Otillåten överlåtelse och upplåtelse	33
3.3.3 Hyresgästen tar ut särskild ersättning för överlåtelse eller upplåtelse	
34	
3.3.4 Hyresgästen tar ut oskäligen hyra vid upplåtelse	35

3.3.5	Ändrat ändamål.....	36
3.3.6	Vållande till förekomst av ohyra	36
3.3.7	Vanvård av lägenheten eller störning	37
3.3.8	Vägra tillträde	39
3.3.9	Åsidosättande av annan avtalsenlig skyldighet	40
3.3.10	Brottslig verksamhet	40
3.3.11	Undantag från förverkandegrunderna	42
3.4	Begränsningar av förverkandereglererna i förlängningsmål	44
3.4.1	Rättelse från hyresgästen	45
3.4.2	Tidsfrister som hyresvärden måste hålla	46
3.4.3	Återvinning av hyresrätten.....	48
3.5	Sammanfattning	51
4.	Sammanfattning och slutsatser.....	53
	Käll- och litteraturförteckning	55

Summary

This essay examines the legal situation for residential tenants' possession protection and when this protection can be used. Residential tenants have an enhanced protection against the landlord to not be separated from their homes without objective grounds. This protection works to extend the tenants' rental agreements. However, there are some exceptions that puts the possession protection rules out of play. Furthermore, the parties can between themselves together agree to remove the possession protection through a waiver agreement, which in most cases needs to be approved by the rent tribunal to ensure that the tenants receive enhanced protection.

Then there are certain grounds that breaks the possession protection, which are called possession-breaking grounds and are regulated in ch.12 § 46 JB. The purpose of this essay is to describe and analyze the regulation in ch.12 JB on home tenants' possessing protection. And conditions for breaking the possession protection due to confiscation according to ch.12 § 46 part 1 dot.1 JB. The rules on confiscation of the tenancy is in ch.12 § 42 JB and is thoroughly reported with examples of practice to provide the reader a deeper understanding of each ground of confiscation.

Sammanfattning

Denna uppsats undersöker rättsläget för bostadshyresgästernas besittningsskydd och när den aktualiseras. Bostadshyresgäster har ett förstärkt skydd gentemot hyresvärderna för att inte frånskiljas från sin bostad utan saklig grund. Detta skydd förlänger bostadshyresgästernas hyresavtal. Dock finns det vissa undantag som sätter besittningsskyddsreglerna ur spel. Vidare kan parterna sinsemellan avtala bort besittningsskyddet genom ett avståendeavtal som i de flesta fall behöver godkännas av hyresnämnden för att ytterligare försäkra att hyresgästen får ett förstärkt skydd.

Sedan finns det vissa grunder som bryter besittningsskyddet och kallas för besittningssbrytande grunder och regleras i 12 kap. 46 § JB. Syftet med denna uppsats är att beskriva och analysera bestämmelserna i 12 kap. JB om bostadshyresgästernas besittningsskydd. Samt förutsättningarna för brytande av besittningsskyddet på grund av förverkande enligt 12 kap. 46 § 1 st p.1 JB. Reglerna om förverkande av hyresrätten regleras i 12 kap. 42 § JB och redovisas grundligt med exempel på praxis för att ge läsaren en djupare förståelse i varje förverkandegrund.

Förord

Jag vill rikta ett stort tack till min handledare Johan Axhamn som har stöttat mig genom hela vägen och inte gav upp på mig. Jag vill även tacka Loovis Pettersdotter för sitt stöd, tid och feedback som hon har erbjudit.

Förkortningar

BD	Bostadsdomstolen
BrB	Brottsbalken
JB	Jordabalken
RH	Rättsfall från hovrätten
RBD	Rättsfall från bostadsdomstolen
SFS	Svensk författningssamling
SvJT	Svensk juristtidning

1. Inledning

1.1 Bakgrund

I jordabalkens (1970:994) 12 kap. (JB) som även brukar kallas hyreslagen regleras bestämmelserna om hyresavtal som avser hyra av bostad och lokal. Lagarna angående hyra uppkom för första gången i den så kallade "huslega" och hade mest betydelse för befolkningen i stadssamhällen eftersom de hade ett stort behov av reglering kring hyran och dåtidens nyttjanderätt. Dock fick hyreslagarna mer betydelse i samhället i samband med uppkomsten av 1734 års lagstiftning. Redan i detta skede fick hyresgästen ett förstärkt skydd gentemot hyresvärden i form av sakrättsligt skydd mot att utföra inteckningar.¹ Vidare har dagens motsvarande hyreslag i äldre rätt reformerats och ändrats ett flertal gånger till att slutligen formas på ett modernare sätt i 1970 års lagstiftning. Den kallades även för nyttjanderättslagen och det är denna version som har legat till grund för dagens hyreslagstiftning.²

Nyttjanderättslagen omarbetades ytterligare vid flera tillfällen under 1900-talet och det som har varit utmärkande för alla reformer är nämligen hur lagstiftaren särskilt önskade skydda hyresgästen som är den svagare parten i nyttjanderättssammanhang.³ Lagstiftarna hade till syfte redan i tidigare versioner av hyreslagen stifta tvingande lagar som skyddar den svagare parten från den som hade starkare ställning.⁴ År 1968 ändrades särskilt vissa regleringar i dåvarande versionen av hyreslagen som då kallades för den allmänna hyreslagstiftningen och vid detta tillfället infördes det som nu kallas för besittningsskydd.⁵ Besittningsskyddet fungerar som ett skydd för hyresgästen som är den svagare

1 Bengtsson, Bertil, Hager, Richard, Victorin, Anders, Hyra och annan nyttjanderätt av fast egendom, Norstedts juridik, 9 upplaga, Stockholm 2018, s. 22. [cit: Bengtsson 2018]

2 A.a. s. 22.

3 A.a.

4 A.a.

5 A.a. s. 23.

parten i ett hyresavtal för att inte kunna frånskiljas från sin bostad utan laglig grund.⁶

Ett avtal som avser hyra av en fastighet eller en del av en fastighet kallas för ett *hyresavtal* och faller under reglerna för nyttjanderätten. Nyttjanderätsreglerna är de regler som tillämpas när en fastighetsägare upplåter en fastighet eller en del av en den (exv. en lägenhet) och således ger någon förfoganderätten över den fasta egendomen.⁷ Fastigheter och fastighetstillbehör som till exempel byggnader, små hus och annat tillbehör anses vara fast egendom.⁸ Vidare finns det olika former av nyttjanderätt, en av dessa kallas för total nyttjanderätt och det är den som är tillämplig vid hyresavtal. Total nyttjanderätt innebär att fastighetsägaren upplåter besittningen av fastigheten eller en del av fastigheten till nyttjanderättshavaren.⁹

Den som hyr ut sin fastighet benämns för nyttjanderättsgivaren och kallas för hyresvärd och den som hyr lägenheten benämns för nyttjanderättshavare och kallas för hyresgästen.¹⁰ För att upplåtelsen mellan nyttjanderättsgivaren och nyttjanderättshavaren ska vara giltigt krävs det att hyresavtalet upprättas på särskilt sätt med särskilda formkrav.¹¹ För det första måste hyresavtalet avse en upplåtelse av ett hus eller delar av ett hus som det tidigare nämndes. För det andra måste upplåtelsen ske i gengäld av ersättning och för det tredje måste det vara fråga om total nyttjanderätt (besittningen övergår till hyresgästen).¹² För att ett hyresavtal ska anses vara giltigt måste de nämnda kraven vara uppfyllda. Vidare måste hyresavtalet upprättas på två sätt antingen skriftligt eller muntligt dock måste det framgå att avtalet gäller uthyrning av en fastighet eller en del av den.¹³ Dock finns det ett skriftlighetskrav i 12 kap. 2 § JB som tvingar parterna till att upprätta ett

6 Larsson, Nils, Synnergren, Stieg, Wahlström, Bostadshyresavtal i praktiken, Norstedts juridik, 5 upplaga, Stockholm, 2018, s. 190. [cit: Larsson 2018]

7 A.a. s.34.

8 Se 2 kap. JB om fast egendom.

9 Larsson 2018, s. 34.

10 A.a.

11 A.a. s. 36.

12 A.a. s. 39.

13A.a.

skriftligt hyresavtal om hyresgästen eller hyresvärden begär det. I de fall då en part avslår begäran av skriftlighet och vägrar upprätta ett skriftligt avtal finns det inga uppställda sanktioner för i lagen. Dock torde vissa svårigheter uppkomma i kommande tvist mellan parterna om inget skriftligt avtal upprättas på grund av brist på bevisning.¹⁴

Det finns ytterligare vissa formkrav som måste uppfyllas vid uppsägning av hyresavtalet och även tidsfrister som parterna måste förhålla sig till. Uppsägningsreglerna hittar man främst i 12 kap. 3-6 §§ JB där det bland annat framgår att hyresavtalet gäller som huvudregel för obestämd tid om inte parterna har avtalat om annat. Hyresavtal som utformas för obestämd tid måste således sägas upp för att avtalet ska upphöra, det sker således inte efter att en viss tid löpt ut, till skillnad från hyresavtal som gäller för bestämd tid som upphör när hyresavtalet har löpt ut som huvudregel.¹⁵ För att sistnämnda regeln ska gälla krävs det att inget annat formkrav har avtalats mellan parterna. Vid hyresavtal på obestämdtid som varar i mer än nio månader i följd krävs dock en uppsägning från endera parten för att avtalet ska upphöra.¹⁶

Vidare återfinns reglerna om uppsägningsfristerna i 12 kap. 4 § 1 st. p.1-3 JB där huvudregeln är att ett avtal på obestämd tid upphör först efter tre månader från uppsägningen för bostadshyresavtal och först efter nio månader för lokalhyresavtal. Huvudregeln är således att hyresgästen vid normal uppsägning av hyresavtal på obestämd tid inte kan frånskiljas från bostaden tidigare än 3 månader efter uppsägningen. Denna regel gäller både när hyresgästen och hyresvärden säger upp avtalet. Dock finns det vissa olikhet när det gäller hyresvärden respektive hyresgästen uppsägning. Hyresgästen har enligt 12 kap. 5 § JB rätt att säga upp

14 Cederstierna, Nils – Jordabalken, kommentaren till 12 kap. 2 §. Karnov. [cit: Cederstierna].

15 A.a., kommentaren till 12 kap. 3 § 2 st.

16 A.a.

avtalet utan att behöva ange anledning till skillnad från hyresvärdens som måste grunda sin uppsägning på något specifikt.¹⁷

Hyreslagstiftningen innefattar även vissa tvingande lagar som agerar för hyresgästen fördel och skyddar hyresgästen från hyresvärdens maktposition och det faktum att han är i en överlägsen ställning. Andra lagar agerar för att försäkra att hyresgästen inte frånskiljs från sin lägenhet utan någon lagliggrund. Just besittningsskyddet är en av dessa lagar som skyddar hyresgästen och sätter krav på att hyresvärdens måste ha en grundlig anledning för att säga upp avtalet.¹⁸ Besittningsskyddet gäller för både bostadshyresgäster och lokalhyresgäster och för bostadshyresgäster innebär skyddet en förlängning av hyresavtalet vid hyresvärdens uppsägning. Det vill säga hyresvärdens uppsägning som anses ej vara grundad blir utom verkställighet.

Besittningsskyddet kan dock inte anses vara en tvingande under alla omständigheter eftersom tvingade lagar går generellt inte att avtala bort.¹⁹ Besittningsskyddet däremot går att avtala bort så som det kommer att framgå längre fram i uppsatsen.²⁰ I 12 kap. 45 a § JB finns reglerna om avstående från besittningsskyddet och kraven som finns för ett sådant avstående ska godkännas. Dessutom finns det undantag som gör att besittningsskyddet bryts. Dessa undantag återfinns är 10 fall som benämns i 12 kap 46 § JB och varje fall inrymmer många situationer. Besittningsskyddet bryts när hyresrätten förverkas, vid hyresgästens åsidosättande av sina förpliktelser, om huset ska rivs, vid ombyggnad, vid ändring av bruksändamål, om lägenheten ingår i ett en- eller tvåfamiljshus eller inom en ägarlägenhetsfastighet, vid uthyrning av bostadsrättslägenhet, vid upplåtelse av bostadslägenheter i samband med anställning och slutligen finns det en

17 A.a., kommentaren till 12 kap. 5 §.

18 Bengtsson 2018, s. 24.

19 Cederstierna, Nils – Jordabalken, kommentaren till 12 kap. 5 §. Karnov Group.

20 Larsson 2018, s. 75.

generalklausul som är där för att väga hyresgästen och hyresvärdens intressen mot varandra.²¹

1.2 Syfte och frågeställning

Syftet med uppsatsen är att beskriva och analysera bestämmelserna i 12 kap. jordabalken om bostadshyresgästernas *besittningsskydd*, samt förutsättningarna för brytande av besittningsskydd enligt 12 kap 46 § 1 st. p. 1 JB.

För att syftet ska uppfyllas kommer följande frågeställningar besvaras:

1. Vad innebär huvudregeln besittningsskydd för bostadshyresgäster enligt 12 kap. 46 § JB?
2. Under vilka förutsättningar kan besittningsskyddet brytas enligt 12 kap. 46 § 1 st. p.1 JB?

1.3 Avgränsningar

Denna uppsatts kommer avgränsa sig till att undersöka besittningsskyddets rättsverkan för hyresgästen, vad den innebär för bostadshyresgäster och hur denna regel kan sättas ur spel. Således ska denna uppsats avgränsa sig till att enbart undersöka besittningsskyddet som avser bostadshyresgäster och inte lokalhyresgäster som även har en annan sorts besittningsskydd. Vidare finns det 10 grunder uppställda i 12 kap. 46 § JB som bryter besittningsskyddet och enbart den första av dessa 10 undersöks, nämligen förverkande av hyresrätten. För att kunna ge en utvidgad och nyanserad förklaring av hur rättsläget ser ut gällande första punkten av de besittningsskydds brytande grunderna blir det nödvändigt att även fördjupa sig i närliggande eller hänvisad lagstiftning. Således ska denna uppsats även undersöka de generella undantagen från besittningsskyddet enligt 12 kap. 45 § JB, avståendet från besittningsskyddet enligt 12 kap. 45 a § JB och regalerna i 12 kap. 42 § JB om förverkande av hyresrätten. Valet av att enbart fördjupa sig i en av de besittningsbrytande grunderna gjordes för att smalna av syftet och ge en genomgripande förklaring.

²¹ Se 12 kap. 46 § JB.

1.4 Metod och material

I uppsatsen används en rättsdogmatisk metod för att kunna besvara frågeställningarna på lämpligaste sätt. Syftet med uppsatsen är att belysa och undersöka rättsläget för bostadshyresgästernas besittningsskydd och förutsättningarna för brytande av besittningsskyddet. Den rättsdogmatiska metoden tillämpas vanligtvis i uppsatser vars frågeställningar är konkreta och har en problemformulering i sig eller i de fall vars frågeställningar besvaras genom att redovisa en viss rättsregel.²² Såsom det är i denna uppsatts kan syftet uppnås bäst genom att använda sig av den rättsdogmatiska metoden som har till uppgift att beskriva, systematisera och tolka gällande rätt.²³

För att kunna tolka, systematisera och beskriva den gällande rätten använder sig denna metod av rättskälleläran som innefattar lagar, rättspraxis från prejudicerande instanser, förarbeten till lagarna och doktrin som är auktoriserad och kan användas inom ramen för en rättsdogmatisk metod.²⁴ Denna uppsatts tar såldes sikte på att undersöka och tolka rättsläget för de ställda frågeställningarna främst genom att tolka lagtexten från lagkommentarer som anses vara doktrin. Dock anses dessa lagkommentarer utgöra argumentation för lagförarbeten för att göra det lättare för läsaren att förstå rättsläget. Den rättsdogmatiska metoden har kritiserats för dess brister i rättstillämpningsläran och hur de underordnade myndigheter använder sig av dessa rättsregler.²⁵ I denna uppsatts är inte så fallet på grund av att den lagsstiftningen och lagkommentarerna som finns är så pass detaljerade att det framhävs hur lagen tillämpas.

22 Nääv, Maria & Zamboni, Mauro (red.), Juridiskmetodlära, Andra upplaga, Studentlitteratur, Lund, 2018 [cit: Nääv & Zamboni 2018] s.24.

23 Olsen, Lena, Rättsvetenskapliga perspektiv, SvJT, 2004 s. 111.

24 Nääv & Zamboni 2018, s. 29.

25 Nääv & Zamboni 2018, s. 25.

1.5 Disposition

Inledningsvis kommer uppsatsen att beskriva rättsläget för bostadshyresgästernas besittningsskydd och vad besittningsskyddet innebär i kap. 2. För att få en förförståelse till hur skyddet tillämpas. Vidare kommer det även beskrivas de fall där besittningsskyddet inte gäller på grund av vissa generella undantag. För att utesluta alla de fall då besittningsskyddet inte är aktuellt eller tillämpligt beskrivs även i vilka fall besittningsskyddet kan avtalas bort mellan parterna.

Efter att läsarna fått en bakgrundsinformation om vad besittningsskyddet är och hur rättsläget ser ut kommer kap. 3 att handla om förverkande av hyresrätten som utgör en besittningsskyddsbrytande grund. Inledningsvis kommer kap. 3 förklara för läsarna hur förverkande kan tillämpas som en besittningsskyddsbrytande grund och sedan kommer en detaljerad förklaring av varje punkt som återfinns i 12 kap. 42 § JB om förverkandegrunderna. För att kunna förstå förverkandegrunderna kommer det att ges vissa exempel om hur de tillämpas vid tvist om besittningsskyddet brutits eller inte. Slutligen i detta kapitel finns det närliggande lagsstiftning som bör lyftas fram och tas hänsyn till som handlar om tidsfrister och rättelse som bör ske. Dessa närliggande lagar är en förutsättning för att kunna bryta besittningsskyddet. Sista kapitel som är kap. 4 kommer att besvara frågeställningar och ge ett avslut till läsarna genom att dra slutsatser och sammanfatta uppsatsen i helhet.

2. Besittningsskyddet

2.1 Inledning

Besittningsskyddslagarna regleras i jordabalkens 12 kap. 45-52 §§ och i detta kapitel kommer 45-46 §§ att beröras för att förklara hur rättsläget ser ut för bostadshyresgästernas besittningsskydd och de generella undantagen från besittningsskyddet. Besittningsskyddet som berörs i detta avsnitt avser enbart skyddet för bostadshyresgäster och inte lokalhyresgäster.²⁶ Besittningsskyddsreglerna verkar för att skydda bostadshyresgäster från att frångiljas från sin bostad på grund av hyresgästens starkare ställning. Dock finns det även vissa regler och undantag som verkar för hyresvärdens fördel för att motverka hyresgästens missbruk av besittningsskyddet.²⁷ De generella undantagen från besittningsskyddet regleras i 12 kap. 45 § och 45 a § JB. I detta avsnitt av uppsatsen kommer en utförlig förklaring av vad besittningsskyddet innebär för hyresgäster sedan förklaras de generella undantagen från besittningsskyddet enligt 12 kap. 45 § JB och slutligen om avstående av besittningsskyddet enligt 12 kap. 45 a § JB.

2.2 Besittningsskyddets rättsverkan

Besittningsskyddet för bostadshyresgäster kallas även för *direkt besittningsskydd* och innebär ett förstärkt skydd till hyresgästen på grund av att hyresvärden kan vara i en överlägsen position. Regleringen finns i 12 kap. 46 § 1 st. och skydde skall göra det möjligt för en hyresgäst och eventuellt hyresgästens sambo eller maka/make som är inneboende att få sitt hyresavtal förlängt om hyresvärden säger upp hyresavtalet.²⁸ Besittningsskyddsreglerna aktualiseras och tillämpas när en

²⁶ Holmqvist, Leif & Thomsson, Rune, Hyreslagen: en kommentar, Tolfte upplaga B, Norstedts Juridik, den digitala versionen. 2021, kommentaren till 45-52 §§. [cit: Holmqvist & Thomsson 2021]

²⁷ A.a.

²⁸ Skorup, Ulf & Underskog, Tomas, Hyreslagarna: Jordabalken 12 kap., lagen om uthyrning av egen bostad, hyresförhandlingslagen med flera författningar samt kommentarer, den digitala versionen, Norstedts Juridik, 2020. kommentaren till 45-52 §§. [cit: Skorup & Underskog 2020].

hyresvärd säger upp sin hyresgäst utan att ge en grundlig eller laglig anledning till det. I dessa fall får hyresgästen ett besittningsskydd som innebär att hyresavtal förlängs och uppsägning kan inte verkställs.²⁹ Kommer uppsägning däremot från hyresgästen eller om hyresavtalet löpt ut kan besittningsskyddsreglerna inte tillämpas.³⁰ En förutsättning för besittningsskyddet att komma till stånd är att hyresvärden måste ha sagt upp avtalet på bestämd till hyrestiden avtal eller avtal på obestämd tid med legal uppsägningstid.³¹ Detta är således huvudregeln och till den tillkommer vissa undantag som sätter besittningsskyddsreglerna ur spel. Det finns två sorters undantag, de som regleras i 12 kap. 45 § JB som gör att hyresgästen över huvud taget saknar rätten till besittningsskydd på grund av vissa specifika hyresförhållande. Sedan finns det de undantag som regleras i 12 kap. 46 § JB där rätten till besittningsskyddet egentligen gäller på grund av omständigheter eller situationer som inträffar i enskilda fall bryts detta skydd och kallas för besittningsskyddsbrutande grunder.³²

2.3 De generella undantagen från besittningsskyddet

Det finns fem generella undantag från besittningsskyddet som regleras i 12 kap. 45§ JB. *Det första undantaget* avser andrahandsuthyrning vilket innebär att ett hyresavtal avser en upplåtelse av en lägenhet i andra hand.³³ Det är således en förstahandshyresgäst som hyr ut sin bostad i andra hand och ger andrahandshyresgästen ett självständigt brukande av bostaden och i dessa fall blir besittningsskyddet inte längre tillämpligt.³⁴ Dessutom gäller denna regel enbart kortvariga andrahandsuthyrningar det vill säga de som varar kortare än två år. När ett sådant hyresförhållande överskrider tvåårsgränsen aktualiseras besittningsskyddet automatiskt för andrahandshyresgästen.³⁵ Vidare bör det observeras att vid blockförhyrda lägenheter som hyrs ut i andra hand inte inkluderas av detta undantag och hyresgäster kan i sådana hyresförhållanden nyttjar

29 Holmqvist & Thomsson 2021, kommentaren till 46 §.

30 Cederstierna, kommentaren till 46 §.

31 Holmqvist & Thomsson 2021, kommentaren till 46 §.

32 Holmqvist & Thomsson 2021, kommentaren till 45-52 §§.

33 Holmqvist & Thomsson 2021, kommentaren till 45 §.

34 A.a

35 Skorup & Underskog 2020, kommentaren till 45 §.

besittningsskyddet.³⁶ Det ska vara fråga om blockförhyrda lägenheter där minst tre eller fler hyrs ut i andra hand för att besittningsskyddet ska aktualiseras.³⁷

Det andra undantaget siktar på två hyresförhållanden som gör att hyresgästen inte nyttja sitt besittningsskydd. Det första hyresförhållandet avser uthyrning av ett möblerat rum och det andra hyresförhållandet avser uthyrning av lägenhet för fritidsändamål. Uthyrningen av ett möblerat rum gäller inte bara ett rum antalsmässigt utan avsikten med begreppet ”rum” att det inte ska vara fråga om en bostadslägenhet som vanligtvis hyrs ut långvarigt.³⁸ Skillnaden mellan det som kallas för möblerat rum och bostadslägenheter är att det inte finns ett tillgängligt kök i möblerade rummet vilket vanligtvis finns i en bostadslägenhet, oberoende om det finns en toalett eller inte. I propositionen till denna paragraf exemplifieras ett möblerat rum som ett hotellrum som hyrs ut.³⁹ Det behöver således inte bara ett rum som hyrs ut, det kan vara flera rum medförutsättningen att de är möblerade. Beträffande uthyrning av lägenhet för fritidsändamål ska särskild beaktande tas till syftet med uthyrning. När det ska avgöras om en bostad hyrs ut för fritidsändamål eller inte ska syftet med uthyrning ligga till avgörandet och tas i beaktande och inte hur den i efterhand användes. Om syftet med lägenhetsuthyrningen var för fritidsändamål och lägenheten sedan användes som permanentbostad anses det inte vara intressant för bedömningen.⁴⁰ Om ett hyresförhållande avser uthyrning av möblerat rum eller uthyrning för fritidsändamål och vara i mer än nio månader gäller inte undantaget och besittningsskyddet kvarstår.⁴¹

Det tredje undantaget tar sikte på den som är inneboende hos någon det vill säga när någon hyr ut en del av sin egen bostad, oavsett om det är fråga om uthyrning av en förhyrd bostad, av en ägarvilla eller bostadsrätt.⁴² Detta undantagsfall från

36 Skorup & Underskog 2020, kommentaren till 45 §.

37 Holmqvist & Thomsson 2021, kommentaren till 45 §.

38 Prop. 1992/93:115.

39 A.a.

40 Skorup & Underskog 2020, kommentaren till 45 §.

41 Holmqvist & Thomsson 2021, kommentaren till 45 §.

42 A.a.

besittningsskyddet är inte begränsad till en tidsperiod, som föregående punkterna i sammaparagraf, utan här har inneboende inget besittningsskydd oavsett hur länge de hyr den delen av bostaden.⁴³

Det fjärde undantaget reglerar när en hyresgäst förverkar sin hyresrätt och hyresvärden vill säga upp avtalet i förtid.⁴⁴ När en hyresgäst förverkar sin hyresrätt⁴⁵ kan hyresvärden säga upp hyresavtalet med omedelbar verkan utan att ta hänsyn till de uppställda uppsägningsfristerna enligt 12 kap. 4 §.⁴⁶ När hyresrätten förverkas kan hyresvärden välja om hen vil säga upp avtalet med omedelbar verkan eller med de legala uppsägningsfristerna. I det sistnämnda fallet kan det ske en förlägningsvist som hänskjuts till hyresnämnden som sedan gör bedömningen om besittningsskyddet är aktuell eller inte.⁴⁷ Hyresgästens maka/make eller sambo som är inneboende har andra regler som man kan läsa vidare om i 12 kap. 47 § JB.⁴⁸ Om hyresgästen gör rättelse gäller inte förverkandet längre enligt 12 kap. 43 § JB och inte heller om hyresgästen vinner tillbaka sin hyresrätt enligt 12 kap. 44 § JB vilket det kommer att framgå mer om längre ner i uppsatsen.

I det femte undantaget står det om de fall då det finns en överenskommelse enligt 12 kap. 45 a § JB om avståendet från besittningsskyddet och parterna redan avtalat om att inte tillämpa besittningsskyddet.⁴⁹ Vidare går denna uppsats mer i djupet om reglerna kring avståendet från besittningsskyddet i kommandet avsnitt 2.4.

43 Holmqvist & Thomsson 2021, kommentaren till 45 §.

44 Se 12 kap. 45 § 1 st p. 4 JB.

45 Enligt 12 kap. 42 §, se vidare i avsnitt 3.2.2.

46 Skorup & Underskog 2020, kommentaren till 45§

47 A.a

48 Se 12 kap. 47 § JB.

49 Se vidare i avsnitt 2.4.

2.4 Avstående från besittningsskyddet

Hyreslagstiftningen har vissa tvingande lagar som är för hyresgästen fördel och vissa av dessa tvingande regler kan i de flesta fall inte avtalas bort.⁵⁰ Dock finns det undantag från att inte kunna avtala bort tvingande lagstiftning eller sätta de ur spel, besittningsskyddet är en av dessa undantag.⁵¹ I 12 kap. 45 a § JB finns reglerna om avstående från besittningsskyddet det vill säga hur man sätter besittningsskyddet ur spel och vilka krav som ställs upp för att det ska godkännas av hyresnämnden. Avstående från besittningsskyddet utgör en stor del av de inkomna ärenden till hyresnämnden och redan under 2017 utgjorde 67 procent av alla inkomna ärenden till hyresnämnden ärende om avstående från hyresavtal och därför är det viktigt att belysa denna reglering i studie.⁵²

Möjligheten för parterna att avtala bort besittningsskyddet är något som gjordes för att göra det smidigare och mer fördelaktigt för uthyraren att hyra ut sin lägenhet utan att ha rädsla för eller vara tvungen att förlänga ett hyresavtal för hyresgästen.⁵³ Bestämmelserna öppnade upp möjligheter för hyresvärdar med outhyrda lägenheter att hyra ut dem med denna fördelen och slippa oroa sig om en förlängningstvist.⁵⁴ Det finns dock vissa formkrav som måste följas för att ett sådant avstående ska godkännas. Anledningen till att dessa formkrav är för att förhindra missbruk av regleringen och inte motarbeta själva syftet med besittningsskyddet som ska i första hand vara ett skydd för den svagare parten (hyresgästen).⁵⁵ Dessa formkrav går ut att ett *en särskild upprättad handling måste tecknas* av både parterna och denna handling måste även *godkännas av hyresnämnden*.⁵⁶ I ett rättsfall från Svea hovrätt⁵⁷ uttalade sig domstolen om formkraven för avstående av besittningsskyddet och betonade vikten av att avståendet måste vara upprättad i en särskild fristående handling och kan dessutom inte vara muntlig eller tas in i hyreskontraktet eller med

50 Larsson 2018, s. 74.

51 A.a. s. 75.

52 A.a.

53 Holmqvist & Thomsson 2021, kommentaren till 45 a §.

54 A.a.

55 A.a.

56 A.a.

57 Se: RH 2001:12.

andra hyresvillkor. Bestämmelsen om en särskild upprättad handling är uppställd på det sättet för att en hyresgäst inte ska utnyttjas och skriva på ett hyreskontrakt och hyresgästen tror att avståendeavtal är en vanlig klausul som vilken annan.⁵⁸

En överenskommelse om avstående från besittningsskyddet måste skickas in till hyresnämnden och godkännas innan hyresvärden flyttas in för att den ska gälla.⁵⁹ Som huvudregel bör ett avtal om avstående från besittningsskyddet alltid godkännas om förhållandet vid en avvägning mellan hyresgästens och hyresvärdens intresse anses rimliga och inte gå emot besittningsskyddets kärnsyfte.⁶⁰ Det ställs således inga krav på att avståendeavtalet skall begränsas till en tidsfrist eller till en viss situation eller anledning trots att så är fallet i de flesta inkomna avståendeavtal.⁶¹ Det vanligaste är att man anger anledning till avståendeavtalet eller begränsar det till en viss tid vanligtvis inter mer än fyra år således får man lättare godkännande av hyresnämnden.⁶² Avståendeavtal brukar upprättas vanligtvis för att hyresvärden ska slippa förlänga till hyresgästen vid exempelvis rivning eller ombyggnad av fastigheten. För att en hyresvärd ska kunna få användning av sitt avståendeavtal måste syftet till uppsägningen vara förenlig med de villkoren eller begränsningar som ställdes upp i avståendeavtalet.⁶³

Däremot måste hyresnämnden inte alltid ge sitt godkännande för att avståendeavtal ska vara giltigt. I 12 kap. 45 a § 1 st. p.1 JB framgår det att om parterna i ett hyresavtal ingår ett avståendeavtal under ett pågående hyresförhållande där en hyresgäst har besittningsskydd behöver hyresnämnden inte godkänna. Exempelvis kan två parter ingå ett hyresavtal där hyresgästen har ett besittningsskydd och kort därefter upprättar ett avståendeavtal.⁶⁴

58 Se: RH 2001:12

59 Holmqvist & Thomsson 2021, kommentaren till 45 a §.

60 A.a.

61 A.a.

62 A.a.

63 Prop. 1992/93:115.

64Skorup & Underskog 2020, kommentaren till 45 a §.

Det finns ytterligare undantag från kravet på godkännande från hyresnämnden och det regleras i 12 kap. 45 a § 1 st. p. 2. JB. Vid hyresavtal som inte varar i mer än fyra år från det att hyresgästen fått förfogande över finns det tre fall då hyresnämndens godkännande inte behövs.⁶⁵ Det första är när ett avståendeavtal enligt 12 kap. 45 a § 1 st. p. 2 a JB ska upprättas för en lägenhet i en- eller tvåfamiljshus som inte ingår i en affärsmässig uthyrningsverksamhet. När ett avståendeavtal ska upprättas för en sådan uthyrning måste avståendeavtalet begränsas till en viss situation vilket är att hyresvärden ska bosätta sig i bostaden eller överlåta den.⁶⁶ Det sker genom att hyresvärden till exempel skriver i avståendeavtalet att besittningsskyddet inte ska gälla i de fall då hyresvärden vill flytta in i bostaden eller överlåta den till annan. För att hyresvärden således ska få använda av avståendeavtalet krävs det att uppsägningen grundas på att hen antingen vill bosätta sig i bostaden eller överlåta den. Om anledningen till uppsägningen är för att exempelvis hyra ut lägenheten till någon annan kan avståendeavtalet inte gälla.⁶⁷

I 12 kap. 45 a § 1 st. p.2 b JB framgår samma regler som nämns i 12 kap. 45 a §1 st. p.2 a JB att hyresnämndens godkännande inte behövs dock gäller denna punkt andrahandsuthyrning av lägenheter och avståendeavtalet ska enbart begränsas till om hyresvärden ska bosätta sig i lägenheten. Vid andrahandsuthyrning av bostadsrätt kan även överlåtelse av bostadsrätten vara en anledning. Utöver det ska fyraårsgränsen inte överträdas.⁶⁸ Det sista undantaget där hyresnämnden godkännande inte krävs regleras i 12 kap. 45 a § 1 st. p.2 c JB beträffande bostadslägenheter som är ägarfastigheter men som inte ingår i en verksamhet för affärsmässig uthyrning och avståendeavtalet måste begränsas till att hyresvärden vill bosätta sig i eller överlåta lägenheten.⁶⁹

65 Skorup & Underskog 2020, kommentaren till 45 a §.

66 A.a

67 A.a.

68 Holmqvist & Thomsson 2021, kommentaren till 45 a §.

69 Prop. 1992/93:115.

Det bör även noteras att det alltid rekommenderas att använda sig av de formulär som finns på hyresnämndens hemsida för att inte avvika från de angivna ordalydelseerna vilket kan leda till att avståendeavtalet inte uppfyller sitt syfte.⁷⁰ Slutligen inkluderas inte hyresgästens maka/make eller sambo som är inneboende om inte de godkänner avståendeavtalet för sin egen del. Regeln om maka/make och sambon gäller oavsett om avståendeavtalet kräver godkännande av hyresnämnden eller inte enligt 12 kap. 45 a § 2 st. JB.

2.5 Sammanfattning

Besittningsskyddet är en bestående del av hyreslagstiftningen och finns för att skydda hyresgästen från att frånskiljas av sin bostad. Dock finns det vissa undantag som gör att besittningsskyddet inte är tillämpligt. Dessa undantag är uppdelade i tre delar, den första delen inkluderar de fall då besittningsskyddet inte gäller över huvud taget för en viss lagreglering. Den andra delen gäller de fall då besittningsskyddet egentligen gäller men parterna väljer att avstå och avtala bort den med hyresnämndens godkännande och i vissa fall utan ett godkännande. Sedan finns den tredje och sista delen som inkluderar de undantagen som bryter besittningsskyddet olika situationer som inträffar och regleras i 12 kap. 46 § JB och en av dessa brytande grunder förklaras i nästa avsnitt av uppsatsen.

⁷⁰ Skorup & Underskog 2020, kommentaren till 45 a §. Se även: Sveriges domstolar. Blanketter för ansökan. <https://www.domstol.se/amnen/hyra-bostadsratt-och-arrende/sa-gar-det-till/blanketter-for-ansokan/> [2021-09-10].

3. Förverkande som besittningsbrytande grund

3.1 Inledning

Den första besittningsbrytande grunden som regleras i 12 kap. 46 § JB avser de fall hyresrätten förverkas. När en hyresgäst förverkar sin hyresrätt genom någon av de nämnda punkterna i 12 kap. 46 § JB förlorar hen sin hyresrätt även sitt besittningsskydd.⁷¹ För att en hyresrätt ska bli förverkad krävs det allvarligare händelser eller kontraktsbrott från hyresgästens sida således är det inte fråga om situationer som är av ringa grad.⁷² För att kunna ge en nyanserad redogörelse av den första besittningsskydds-brytande grunden ska det först ges en generell förklaring av hur ett förverkande kan utgöra en besittningsbrytande grund. Sedan ges en förklaring av hur en hyresrätt förverkas genom att redovisa reglerna i 12 kap. 42 § JB där förverkandegrunderna finns och även i vilken mån de tillämpas i en när det gäller en tvist om besittningsskydd. Avslutningsvis redovisas närliggande bestämmelser som regleras i 12 kap. 43-44 §§ JB för att få en övergripande förståelse.

3.2 Allmänt om förverkande som besittningsbrytande grund

När en hyresgäst förverkar sin hyresrätt kan hyresvärden välja att säga upp avtalet på två sätt. Antingen genom att säga upp avtalet i förtid och åberopa hyresrättens förverkande som grund för uppsägningen enligt bestämmelserna i 12 kap. 42 § JB. Eller genom att säga upp avtalet enligt 12 kap. 46 § och iaktta de legala uppsägningsfristerna och åberopa förverkande av hyresrätten för att bryta hyresgästens besittningsskydd.⁷³ Som det tidigare nämndes i de generella

⁷¹ Holmqvist & Thomsson 2021, kommentaren till 42 § och 46 §.

⁷² Holmqvist 42 §

⁷³ Cederstierna, kommentar till 46, p.1

undantagen fjärde undantaget, förlorar hyresgästen sitt besittningsskydd automatiskt om hyresvärden säger upp avtalet i förtid.⁷⁴ För att det över huvud taget ska vara fråga om en förlängningstvist (en tvist om hyresgästen har ett besittningsskydd, rätt till förlängning, eller inte) är det en förutsättning att hyresvärden iakttagit legal uppsägningstid.⁷⁵ De lega uppsägningsfristerna återfinns främst i 12 kap. 4 § JB. Uppsägning ska som huvudregel ske tidigast vid månadsskiftning tre månader efter uppsägningen om det är ett hyresavtal på obestämd tid.

När en hyresvärd anser att hyresgästen har förverkat sin hyresrätt och väljer att iaktta de legala uppsägningsfristerna kan det uppkomma en tvist om huruvida hyresgästen anser sig själv ha förverkat sin hyresrätt och förlorat sitt besittningsskydd. Dessa sorters tvister kallas för förlängningstvister och avgörandet i förlängningstvister görs om huruvida hyresgästen har rätt till förlängning av hyresavtalet eller inte.⁷⁶ Ärendet hänskjuts till hyresnämnden för att avgöra om förlängning föreligger eller inte. För att hyresnämnden ska kunna pröva förverkandegrunden måste förverkandet ha legat till grund för uppsägningen.⁷⁷ Vid upprepad beteende som anses förverka hyresrätten men som sker efter att hyresvärden hänskjutit ärendet till hyresnämnden kan det beteendet inte tas i beaktandet vid bedömning om ett förverkande föreligger.⁷⁸ Detta framkom i RH 2019:5 där hyresvärden sa upp sin hyresgäst och som grund för uppsägningen var att hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser. Därefter är det hyresvärden som måste hänskjuta ärendet till hyresnämnden för bedömning. Hyresgästen hade efter uppsägningen och efter att ärendet hänskjutits till hyresnämnden förverkat sin hyresrätt dock fick hyresvärden inte åberopa det i samma ärende eftersom det inte lades till grund för uppsägningen från början.⁷⁹

74 Se: 12 kap. 45§ 1 st. p. 4 JB.

75 Skorup & Underskog 2020 & Cederstierna, kommentaren till 46 § p.1.

76 Bengtsson 2018, s. 86.

77 Se: 12 kap. 8 § 2 st. JB.

78 Skorup & Underskog 2020, kommentaren till 46 § p.1.

79 A.a.

Förverkande av hyresrätten som en brytande grund är speciell i jämförelse till de resterande grunderna. Lagstiftarna har frånskilt första punkten i besittningsbrytande grunderna genom att vid en förlängningstvist med flera grunder åberopade måste hyresnämnden först pröva förverkandegrunden och sedan de resterande.⁸⁰ Om hyresnämnden anser att hyresrätten är förverkad bryts besittningsskyddet utan vidare bedömning i fallet.⁸¹ Hyresnämnden kan dock ta avsteg från den prövningsordningen om hyresvärden medger det.⁸² Dessutom är förverkandegrunden speciell på så vis att endast om besittningsskyddet bryts på grund av förverkande, kan hyresvärden lägga ett flyttningssållagande på hyresgästen i samband med omedelbar verkställighet av uppsägningen.⁸³ Så är inte fallet vid en förlängningstvist där hyresvärden åberopat en eller flera punkter som nämns i 12 kap. 46 § p. 2-10 JB som grund.

Den mest markanta skillnaden mellan förverkandegrunden och de resterande grunderna är nämligen avsaknaden av en skälighetsbedömning från hyresnämnden.⁸⁴ Vid prövning av de resterande grunderna måste hyresnämnden göra en skälighetsbedömning och väga hyresvärdens respektive hyresgästens intresse mot varandra för att få en fullständig bedömning enligt generalklausulen i 12 kap. 46 § 1 st. p. 10 JB.⁸⁵ Trots avsaknaden av skälighetsbedömningen måste hänsyn tas till regleringen i 42 § 5 st. om förverkande skett på grund av att hyresgästen blivit ett brottsoffer av någon närstående.

3.3 Förverkande av hyresrätten enligt 12 kap. 42 § JB

Grunderna för förverkande av hyresrätten för bostadshyresgäster redovisas i 10 punkter. (1) Obetald hyra, (2) otillåten överlåtelse och upplåtelse, (3) hyresgästen tar ut särskild ersättning för överlåtelse eller upplåtelse, (4) hyresgästen tar ut

80 Holmqvist & Thomsson 2021, kommentaren till 46 § p.1.

81 Skorup & Underskog 2020, kommentaren till 46 § p. 1.

82 Se: RH 2018:17 och RBD 1989:9.

83 Skorup & Underskog 2020, kommentaren till 46 § p. 1.

84 Holmqvist & Thomsson 2021, kommentaren till 46 p.1.

85 A.a., Se även: RBD 40:81.

oskäligen hyra vid upplåtelse, (5) ändrat ändamål, (6) vållande till förekomst av ohyra, (7) vanvård av lägenheten eller störning, (8) vägra tillträde, (9) åsidosättande av annan avtalsenlig skyldighet och (10) brottslig verksamhet med mera. Nedan redovisas ovannämnda punkter med följande praxis.

3.3.1 Obetald hyra

Första förverkandegrunden regleras i 12 kap. 42 § 1 st. p. 1 JB och behandlar de fall där hyresgästen inte betalar hyra i rätt tid och således dröjer med att betala den i mer än en vecka efter förfallodagen.⁸⁶ Hyran är den ersättningen som hyresgästen betalar till hyresvärden i utbyte mot att leva i bostaden. Lagstiftarna bedömer att vissa tilläggskostnader som kan förekomma vid hyra av bostad ska gå under benämningen hyra i detta sammanhang. Bland annat kan det handla om bränsletillägg, varmvatten och värme.⁸⁷ Vidare har hyresgästen skyldigheten och ansvaret att hyran betalas in i rätt tid oavsett om det är hyresgästen själv som ska betala eller om hen gett uppdraget till någon annan att betala hyran istället för hen.⁸⁸ Som huvudregel är det hyresgästen som har bevisbördan för att visa på att betalning har skett. Detta kan dock skilja sig när det gäller förlängningstvister då det är hyresvärden som hänskjuter ärendet till hyresnämnden och åberopa grunderna för det.⁸⁹

I en förlängningstvist är det således hyresvärden som ska bevisa på att betalning inte skett och förverkande föreligger. En hyresvärd kan dock inte avhysa hyresgästen från lägenheten direkt efter uppsägningen på grund av bestämmelser i 12 kap. 43§ JB om rättelseanmaning och underrättelse till socialnämnden enligt 12 kap. 44 § JB som hyresvärden måste ta hänsyn till.⁹⁰ De flesta förlängningstvisterna från hyresnämnden där hyresvärden åberopat förverkande på grund av betalningsförsummelse rör sig om avvikelser från reglerna i 12 kap.

⁸⁶ Se: 12 kap. 42 § 1 st. p. 1.

⁸⁷ Holmqvist & Thomsson 2021, kommentaren till 42 §.

⁸⁸ A.a.

⁸⁹ A.a.

⁹⁰ Se avsnitt 3.4.

43-44 §§ JB. Detta för att bevara hyresgästens skydd och försäkra att hyresgästen fått korrekt och tydlig information eller rättelseanmaning.

I RH 2012:48 hade hyresgästen vid upprepade gånger inkommit med betalning försent. Hovrätten fann att två av dessa förseningar var alldeles för långa och betydlig mer allvarliga än resterande. De två förseningarna var 200 dagar respektive 77 dagar i jämförelse med de andra som var mellan 1-5 dagars försening. Hovrätten fann att förlängning ej ska föreligga trots att socialtjänsten betalt hyran i senare skede.

I RBD 1990:80 hade hyresgästen under drygt två år ständigt varit sen med betalning av hyra. Bostadsdomstolen bedömde trots förseningarna att förlängning förelåg på grund av att hyresgästen inte erhållit en rättelseanmaning. Hovrätten gjorde ungefär samma bedömning i RH 2012:49 där hovrätten fann att förlängning förelåg eftersom hyresgästen inte fått tydlig information om att betalningsförsummelserna kunde leda till att hyresavtalet upphör.

3.3.2 Otillåten överlåtelse och upplåtelse

En bostadshyresgäst får inte överlåta eller upplåta den hyrda lägenheten i andra hand utan att få hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd.⁹¹ Detta framgår även av 12 kap. 65 c § JB. Om hyresgästen hyr ut lägenheten i andra hand utan det nämnda samtycket eller tillståndet förverkas hyresrätten enligt 12 kap. 42 § 1 st. p. 3 JB. I vissa fall kan hyresgästen undgå att få sin hyresrätt förverkad vid uthyrning i andra hand utan tillstånd om hyresgästen till exempel inte känner till de gällande reglerna kring andrahandsuthyrning. Det måste finnas starka skäl och en giltig ursäkt för att slippa få sin hyresrätt förverkad som till exempel att hyresvärden lämnat otydlig eller felaktig information om andrahandsuthyrning där det inte framgår att det krävs samtycke.⁹² Om det däremot är fråga om en

⁹¹ Holmqvist & Thomsson 2021, kommentaren till 42 §.

⁹² Prop. 2018/19:107 s. 69.

andrahandsuthyrning som anses vara av ringa grad blir hyresrätten inte förverkad enligt 12 kap. 42 § 5 st. JB. Förhållanden som kan anses vara ringa är otillåten överlåtelse i andra hand som exempelvis sker en enstaka gång och som inte varar i mer än en månad.⁹³ När hyresgästen olovligen hyr ut sin lägenhet i andra hand kan hen inte undgå förverkande genom rättelse.⁹⁴

Hovrätten fann i ÖH 10986-18 att bevisning från Skatteverket om vem som är folkbokförd på lägenheten i frågan inte kunde vara tillräcklig för bedömningen om en andrahandsuthyrning har skett. Det är således fråga om det i själva verket har skett en andrahandsuthyrning där andrahandshyresgäst självständigt fått rätt att nyttja lägenheten. Det kan ske genom till exempel att hyresgästen lämnar över nycklarna till lägenheten i frågan till andrahandshyresgästen utan att själva ha några nycklar som i fallet ÖH 341-03. När en hyresgästsvärd nyttjade lägenheten självständigt bara under några dagar per månad, ansågs det inte vara en otillåten upplåtelse.⁹⁵

3.3.3 Hyresgästen tar ut särskild ersättning för överlåtelse eller upplåtelse

Om en hyresgäst köper eller försöker sälja ett hyreskontrakt förverkas hyresrätten enligt 12 kap. 42 § 1 st. p. 5. Denna regel gäller då hyresgästen överlåter eller upplåter sin hyresrätt till någon annan och tar ut särskild ersättning för den. Med särskild ersättning menas det som i vardagsspråk kalas för ”svarta pengar”.⁹⁶ Detta kan uppstå när en hyresgäst skall byta sin lägenhet med någon annan eller överlåta den till någon inneboende. Det som benämns som särskild ersättning inkluderar inte hyran utan det syftar på den ersättningen som erhålls utöver hyran.⁹⁷ Ersättningen behöver inte nödvändigtvis vara i pengar utan det kan även vara annan egendom som har ett särskilt värde.⁹⁸ Förverkandet inträder direkt vid mottagning av den

⁹³ Prop. 2018/19:107 s. 69.

⁹⁴ Se: 12 kap. 42 § 1 st. p. 3 JB.

⁹⁵ BD 204/1991.

⁹⁶ Skorup & Underskog 2020, kommentaren till 42 §.

⁹⁷ A.a.

⁹⁸ Holmqvist & Thomsson 2021, kommentaren till 42 §.

särskilda ersättningen eller vid begäran av ersättning även om ett avtal senare inte kommit till stånd.⁹⁹

Hovrätten bedömde i RH 2006:19 att en hyresgäst inte skulle få förläng för sitt hyresavtal eftersom hon uttryckte sig och förklarade att hon ville ha ekonomisk ersättning för att överlåta sin hyresrätt. Trots att hyresgästen inte angett ett belopp ansåg hovrätten att hon allvarligt åsidosatt sina skyldigheter genom att kräva särskild ersättning för överlåtelsen.

3.3.4 Hyresgästen tar ut oskälig hyra vid upplåtelse

En hyresgäst får inte heller ta ut oskäliga hyror vid upplåtelse av lägenheten oberoende av om det är från en andrahandshyresgäst eller från en inneboende. Detta regleras i 12 kap. 42 § 1 st. p. 5 JB gäller enbart tillåtna andrahandsuthyrningar.¹⁰⁰ I 12 kap. 55 § 4 st. JB regleras det vad som maximalt är tillåtet att begära för andrahandshyra och vad som anses vara oskälig hyra. Bland annat ska andrahandshyran inte överstiga den hyran som förstahandshyresgästen betalar och om den överstiger det beloppet anses den vara oskälig. Vidare ska hyran vid uthyrning av en del av en lägenhet vara proportionerlig med ytan som hyrs ut och omständigheterna.¹⁰¹ Vid uthyrning av en möblerad lägenhet eller en del av en lägenhet som är möblerad och/eller vid extra förmåner som tillexempel elektricitet får högre hyra begäras utan att hyresrätten förverkas.¹⁰² Om hyresgästen tar ut oskäliga hyror men kan visa på att det finns giltig ursäkt till det torde förverkandet inte få rättsverkan. En giltig ursäkt kan vara att hyresvärden godkänt förstahandshyresgästen uppgifter om hyran vid överlåtelsen utan att markera eller påpeka den oskäliga hyran. Vid uthyrning av del av lägenheten kan en mindre felberäkning av tillåtna hyran vara en giltig ursäkt.¹⁰³

⁹⁹ Holmqvist & Thomsson 2021, kommentaren till 42 §.

¹⁰⁰ Skorup & Underskog 2020, kommentaren till 42§.

¹⁰¹ A.a

¹⁰² A.a

¹⁰³ A.a.

3.3.5 Ändrat ändamål

Om en hyresgäst ändrar ändamålet med användning av hyreslägenheten än det som förutsatts vid uthyrningen kan hyresrätten förverkas enligt 12 kap. 42 § 1 st. p. 7 JB. Det ska således inte gå emot reglerna i 12 kap. 23 § st. 1 JB som säger att ändamålet med uthyrningen inte får ändras än vad den var avsedd för. Förutom reglerna om ändrat ändamål inkludera här regler om utomstående inneboenden med hänvisning till 12 kap. 41 § JB som medför men för hyresvärden. Om hyresgästen har en främmande inneboende som kan innebära men för hyresvärden kan hyresrätten även i detta fall förverkas.

3.3.6 Vållande till förekomst av ohyra

En hyresgäst har en vårdnadsplikt och i den ingår att hyresgästen ska se till att ohyra inte förekommer i lägenheten. Om ohyra förekommer i lägenheten på grund av hyresgästen vållande eller vårdslöshet förverkas hyresrätten enligt 12 kap. 42 § 1 st p. 8 JB. Dessutom förverkas hyresrätten om det uppkommer omständigheter som kan bidra till ohyra och hyresgästen underlåtit att underrätta hyresvärden om det vilket lede till ohyra.¹⁰⁴ Det förgående går under hyresgästens anmälningsplikt enligt 12 kap. 24 § 2 st. JB. Det behöver inte nödvändigtvis vara hyresgästen som orsakar ohyran utan hyresgästen är också ansvarig för den ohyra som orsakas av någon som hör till hans hushåll, gäster eller den som hyresgästen överlåtit eller upplåtit lägenheten till.¹⁰⁵

I en förlängningstvist ansåg hovrätten att förlängning inte förelåg på grund av förekomst av ohyra. Hyresgästen hade påstått att han inte kände till den ohyran men med hänsyn till ohyrans mängd kunde hyresgästen inte undgå skyldigheten att märka av ohyran och underrätta hyresvärden. Således kunde förlängning inte ske.¹⁰⁶

¹⁰⁴ Holmqvist & Thomsson 2021, kommentaren till 42 §.

¹⁰⁵ Se: 12 kap. 24 st 1 JB.

¹⁰⁶ Se: RH 2017:23.

3.3.7 Vanvård av lägenheten eller störning

En hyresgäst har förpliktelser som regleras i 12 kap. 24 § JB om att vårda lägenheten och har således en vårdnadsplikt som inkluderar att hyresgästen bland annat iakttar viss aktsamhet och rengör lägenheten i viss mån. Om hyresgästen agerar i strid med det som framkommer i 12 kap. 24 § JB och vanvårdar lägenheten förverkas den enligt 12 kap. 42 § 1 st. p. 9 JB. Hyresgästen har även en plikt enligt 12 kap. 25 § JB att inte utsätta omgivning runt omkring lägenheten för störningar. Omgivning inkluderar kringboende, hyresgäster, hyresvärderna i huset eller i ett annat hus som ligger intill.¹⁰⁷ Vad som anses som störande är det som av allmän uppfattning anses vara störande och vad en hyresgäst i ett flerfamiljehus inte ska behöva tåla.¹⁰⁸ Ingen hänsyn tas till överkänsliga personer. Om hyresgästen agerar i strid med de reglerna som framkommer av 12 kap. 25 § JB angående störning förverkas hyresrätten.¹⁰⁹

Exempel på störande beteende som lades till grund för förverkande är när hyresgästen under flera tillfällen spelat högljudd musik under kvälls- och nattiden vilket störde grannarna.¹¹⁰ En annan hyresgäst hade vid upprepade tillfällen visat sig naken i trapphuset där barn befann sig vilket ansågs vara störande beteende och ledde till hyresrättens förverkande utan förlängning.¹¹¹ Ibland kan ett visst störande beteende i normala fall inte av allmän uppfattning anses vara störande för hyresgästerna eller grannarna, därför har denna paragrafen även inkluderat sådant beteende som strider mot sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten.¹¹² En hyresgäst har skyldighet att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och när detta inte sker förverkas hyresrätten exempelvis genom ett beteende som är störande för hyresvärdens personal.¹¹³

¹⁰⁷ Cederstierna, kommentaren till 42 §.

¹⁰⁸ A.a.

¹⁰⁹ Skorup & Underskog 2020, kommentaren till 42§.

¹¹⁰ Se: RBD 20:81.

¹¹¹ Se: ÖH 139/1995.

¹¹² Se: 12 kap. 25 § JB.

¹¹³ Cederstierna, kommentaren till 42 §.

Om en hyresgäst orsakar störning som i normalfall kan leda till förverkande av hyresrätten har hyresvärden en skyldighet att anmana hyresgästen att vidta rättelse innan hyresvärden kan säga upp hyresavtalet.¹¹⁴ Rättelsen från hyresgästen måste sedan ske utan onödigt dröjsmål för att hyresgästen ska bibehålla sitt besittningsskydd. Vidare måste rättelseanmaningen som hyresvärden är skyldig att upprätta vara väldigt tydlig och tolkas restriktivt.¹¹⁵ Uppmaningen ska innehålla bland annat vad uppmaningen avser för att hyresgästen ska förstå vilka åtgärder han eller hon behöver ta eller rätta. Dessutom ska det framkomma av rättelseanmaningen att hyresavtalet kan komma att sägas upp. Detta finns dock inte reglerat i lag, att hyresvärden måste nämna konsekvenserna av hyresgästens ignorering av rättelse.¹¹⁶

I mål ÖH 4738-09 ansågs det tillräckligt att skriva i anmodan att den gällde kraftigt bankande i lägenhetens väggar utan att ange vem som klagat på det, att uppmana hyresgästen att vidta rättelse och vad som kan hända om rättelse ej sker. Till skillnad från mål ÖH 8309-11 där det inte ansågs vara tillräckligt tydligt när hyresvärden enbart angav i anmaningen att det kom en stark illaluktande odör från lägenheten utan att nämna vidare information om rättelse. I det sistnämnda fallet förverkades inte hyresrätten på grund av otydlighet i rättelseanmaningen och informationen i anmaningen inte var tillräcklig för att hyresgästen ska veta vad som krävdes av honom eller henne.¹¹⁷

Rättelseanmaningen får inte heller ske i samband med uppsägningen utan det måste löpa lite tid mellan rättelseanmaningen och uppsägningen. Det för att ge hyresgästen utrymme att vidta rättelse. I RH 2004:7 anförde hovrätten att om det inte löper tid mellan rättelseanmaningen och uppsägningen blir det oförenligt med själva syftet för rättelseanmaningen. Däremot ska det inte löpa alldeles för lång tid

¹¹⁴ Holmqvist & Thomsson 2021, kommentaren till 42 §. Se även: 25 § 2 st JB.

¹¹⁵ Holmqvist & Thomsson 2021, kommentaren till 42 §.

¹¹⁶ A.a.

¹¹⁷ A.a.

mellan rättelseanmaningen och uppsägningen som i fallet ÖH 8013-06 där det hade gått 8 månader emellan de två åtgärderna. Hovrätten ansåg att förverkande inte kunde ske på grund av det långa glappet emellan. Slutligen finns det vissa regler om underrättelse till socialnämnden som hyresvärden även måste ta hänsyn till enligt 12 kap. 42 § 3 st. JB vilket det kommer mer om längre fram i uppsatsen.¹¹⁸

3.3.8 Vägra tillträde

Om en hyresgäst vägrar hyresvärden tillträde till sin lägenhet när har rätt till det, utan någon giltig anledning, förverkas hyresrätten enligt 12 kap. 42 § 1 st. p. 10 JB.¹¹⁹ Hyresgästen har en plikt att ge hyresvärden tillträde för att exempelvis utöva nödvändig tillsyn och utföra förbättringsarbete eller eventuellt reparationer som inte kan skjutas upp utan att skada uppkommer.¹²⁰ Regleringen om hyresvärdens rätt till tillträde finns i 12 kap. 26 § JB. Det är således ändamålet med tillträdet som avgör om hyresvärden är berättigad tillträdet eller inte. Dessutom finns det en skyldighet för hyresgästen att tillåta lägenhetsvisning när den är ledig för uthyrning dock på en lämplig tid.¹²¹ Således förverkas hyresrätten om hyresvärden vägrar tillträde i strid med nämnda reglerna i 12 kap 26 § JB. I vissa situationer kan hyresgästen även ha en giltig ursäkt för att vägra tillträde och det kan vara till exempel tillfällig bortovaro på grund av resa eller sjukhusvistelse.¹²² Om det var fall av ringa grad ska hyresrätten inte förverkas.

I RBD 14:94 hade hyresgästen vägrat hyresvärden tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn. Domstolen ansåg att det var av ringa grad på grund av att hyresgästen inte vägrat tillträde tidigare och inga andra omständigheter ansågs vara allvarliga. Till skillnad från fall RH 2016:46 där hyresgästen vägrade hyresvärden tillträde för besiktning som skullegöras för kommande ombyggnad. Hyresgästen

¹¹⁸ Se avsnitt 3.3.

¹¹⁹ Skorup & Underskog 2020, kommentaren till 42 §.

¹²⁰ Cederstierna, kommentaren till 26 §.

¹²¹ A.a.

¹²² Holmqvist & Thomsson 2021, kommentaren till 42 §.

hade inga giltiga ursäkter och därav förverkades hyresrätten och inte förlängning förelåg.

3.3.9 Åsidosättande av annan avtalsenlig skyldighet

Om hyresgästen åsidosätter en avtalad förpliktelse, ett avtalsvillkor som i övrigt inte regleras av hyreslagarna kan hyresrätten förverkas om åsidosättandet är av synnerlig vikt för hyresvärden.¹²³ Denna punkt som regler i 12 kap. 42 § 1 st. p. 11 JB siktar även på det som anses vara illojalt mot hyresvärden genom att bryta ett avtalsvillkor. Det är således en bedömningsfråga om vad som anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden, denna bedömning görs inte av hyresvärden och inte heller av hyresgästen. Det är nämligen hyresnämnden som bedömer om ett avtalsvillkor är av synnerlig vikt för hyresvärden vid en förlängningstvist. En förutsättning för att hyresvärden ska kunna lägga denna grund för brytandet av besittningsskyddet är att avtalsvillkoret inte strider mot någon tvingande regel i hyreslagarna (jordabalkens 12 kap.). Ett åtagande i hyresavtalet att hyresgästen ska utföra arbete som motprestation är en avtalsklausul som kan anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden och om en sådan klausul åsidosätts kan förverkande åligga.¹²⁴ Ett annat exempel är när hyresgästen åtagit sig i hyresavtalet att teckna en viss försäkring (exempelvis rörelseförsäkring) som är av synnerlig vikt för hyresvärden och sedan gör inte hyresgästen det.¹²⁵

3.3.10 Brottslig verksamhet

En hyresgäst får inte som huvudregel använda sin lägenhet för brottslig verksamhet enligt 12 kap. 42 § 1 st. p. 12 JB. Denna besittningsbrytande grund syftar på brottslighet i form av en bedriven verksamhet i lägenheten, inte enstaka brott som sker. Den brottsliga verksamheten ska även ha en viss affärsmässig karaktär som att till exempel vara en näringsverksamhet. Dessutom ska det antingen vara en verksamhet som i sig är brottslig eller att den innefattar brottsligt förfarande som

¹²³ Holmqvist & Thomsson 2021, kommentaren till 42 §.

¹²⁴ A.a.

¹²⁵ Se mål från Svea hovrätt T 9796-11.

förutsättning för att hyresrätten ska kunna förverkas.¹²⁶ Exempel på brottsliga verksamheter som kan bryta besittningsskyddet är spelverksamhet, koppleri, olovlig dryckeshantering, illegal narkotikatillverkning eller att lägenheten används som förvaring för stöldgods. Om hyresgästen exempelvis enbart bevarar några enstaka stöldgods i hyresbostaden kan det inte ligga till grund för förverkande av hyresrätten.

Den brottsliga verksamheten behöver dock inte ha pågått under en längre period för att hyresrätten ska kunna förverkas utan det räcker till exempel med att någon bereder sin lägenhet med redskap för brottsligt verksamhetsändamål.¹²⁷ Hyresgästen är även själv ansvarig om någon av dem som hyresgästen ansvarar för enligt 12 kap. 24 § JB driver verksamheten i hyresgästens bostad.¹²⁸ I RH 2017:2 hade en hyresgäst använt ett av rummen i lägenheten uteslutande för odling av cannabis. Hovrätten fann att detta var en brottslig verksamhet och hyresrätten förverkades och således fanns det inte förlängning.

För att motverka drivningen av brottsliga verksamheter i hyresbostäder finns det straffbestämmelser i brottsbalken som innebär att en hyresvärd kan straffas om hen får vetskap om att en brottslig verksamhet pågår i en upplåten lägenheten av honom och han inte agerar.¹²⁹ Om en hyresvärd får till exempel reda på att det pågår prostitutionsverksamhet (koppleri) i en lägenhet måste hen verka för att hyresförhållandet upphör enligt 6 kap. 12 § 2 st. BrB. I vissa fall kan det även handla om verksamhet med olaglig spelklubb (dobbleri) och i dessa fall måste hyresvärden även agera.¹³⁰

Ibland brukar prostitutionsverksamhet bedrivas i täckmantel av poseringsateljé, massageinstitution eller att själva den prostituerade använder sin egen bostad för

¹²⁶ Skorup & Underskog 2020, kommentaren till 42 §.

¹²⁷ Holmqvist & Thomsson 2021, kommentaren till 42 §.

¹²⁸ A.a.

¹²⁹ A.a.

¹³⁰ A.a.

sådan verksamhet.¹³¹ I liknande fall som använder en täckmantel gäller samma regler som gäller för en vanligt bedriven brottslig verksamhet. Således måste hyresvärden agera för att motverka den, om det inte är så fallet att den prostituerade använder lägenheten till största del på lagligt sätt men det ändå förekommer prostitution enstaka gånger. Vid andra brottsliga förfarande som inte går under 12 kap. 42 § 1 st. p.12 brukar hyresvärden åberopa p. 9 i samma lag om det brottsliga förfarandet även anses vara störande beteende.¹³²

3.3.11 Undantag från förverkandegrunderna

Vissa av förverkandegrunder kan inte aktualiseras och läggas till grund för en uppsägning direkt innan vissa åtgärder tas. Förverkande av hyresrätten enligt 12 kap. 42 § 1 st. 9 p. JB om störning är en av dessa grunder som inte direkt kan användas som grund för förverkande. För det första måste hyresvärden lämna en rättelseanmaning till hyresgästen och ge den möjlighet för att vidta rättelse innan uppsägning kan ske. För det andra måste hyresvärden enligt 12 kap. 42 § 3 st. JB även underrätta socialnämnden enligt de regel som återfinns i 12 kap. 25 § 2 st. JB för att kunna utnyttja reglerna om förverkande.¹³³ Tidpunkten för när underrättelsen till socialnämnden ska ske är inte reglerad i lagtexten, således har det enligt praxis ansetts vara upp till hyresvärden att bedöma när det är lämpligt att underrätta socialnämnden. Det får dock inte ske försent och det som anses vara försent har påvisats genom praxis.

RH 2004:38 och RH 2004:7 är rättsfall som behandlar försening av underrättelse till socialnämnden. I rättsfallen hade hyresvärden skickat en underrättelse till socialnämnden samma dag som uppsägningen eller i samband med uppsägningen. Att skicka underrättelse till socialnämnden i samband med uppsägning anses vara försent eftersom det inte finns uppskov för socialnämnden att agera eller rätta. Hovrätten kunde följaktligen inte godkänna uppsägningen och därav kunde hyresrätten inte förverkas på grund av störning med stöd av 12 kap. 42 § 1 st p. 9

¹³¹ Holmqvist & Thomsson 2021, kommentaren till 42 §.

¹³² A.a.

¹³³ A.a.

JB. I praktiken är det så att underrättelsen till socialnämnden skickas i samband med rättelseanmaningen som skickas till hyresgästen för att hyresvärden ska slippa påföljderna av en försenad underrättelse till socialnämnden.¹³⁴

Det finns emellertid vissa fall som undantas som den nyss nämnde regeln om underrättelse till socialnämnden (12 kap. 42 § 3 st. JB) och rättelseanmaning (12 kap. 25 § 2 st. JB). Dessa fall avser störning som bedöms vara särskilt allvarliga. De fall som anses vara särskilda allvarliga behöver hyresvärden inte ta hänsyn till reglerna i 12 kap. 25 § 2 st. och 42 § 3 st JB. utan kan direkt säga upp avtalet. En kopia av uppsägningen måste dock alltid skickas till socialnämnden. Det är upp till hyresvärden i första hand att bedöma om en viss störning anses vara av särskild allvarlig grad eller om det är ett normalfall av störning för att sedan välja vilka åtgärden som hen måste ta.¹³⁵

Exempel på störningar i boendet som anses vara av allvarlig är om hyresgästen gör sig skyldig till allvarlig brottslighet med koppling till boendet eller till närboende. Det kan bland annat vara fråga om mordbrand, våld eller hot mot grannar som till exempel i fall RH 2006:72 där en hyresgäst oprovocerat misshandlat sin granne i trapphuset.¹³⁶ Bedömning om en störning är av särskild allvarlig grad eller inte kan grunda sig i förbedömningen om en begäran om rättelse inte kommer att leda till rättelse på grund av störningens art, kan det vara en indikation på att det är en särskild allvarlig störning. Dessutom ska störningen i vara outhärdlig för de närboende.¹³⁷ Om det är någon som hyresgästen har upplåtit eller överlåtit hyreslägenheten till (med hyresvärdens eller hyresnämndens godkännande) som orsakar den allvarliga störning kan inte hyresrätten förverkas utan att hyresvärden underrättar hyresgästen och socialnämnden.

¹³⁴ Holmqvist & Thomsson 2021, kommentaren till 42 §.

¹³⁵ A.a. kommentaren till 42 § 3 st.

¹³⁶ Cederstierna, kommentaren till 25 §.

¹³⁷ A.a.

Slutligen bör det uppmärksammas att en hyresrätt inte kan förverkas om det som ligger till grund för förverkandet är av ringa grad. I praktiken brukar hyresvärden om hen är osäker om fallet är av ringa grad eller inte, i första skede åberopa förverkande av hyresrätten och i andra hand åberopa andra besittningsbrytande grunden som är åsidosättande av förpliktelserna. Att åberopa 12 kap. 46 § 1 st p.2 är lättare för hyresvärden eftersom denna punkt inte ställer samma höga allvarlighetsgrad som förverkandegrunden gör.¹³⁸ I 12 kap. 42 § 5 st. finns reglerna om ringa fall och i denna bestämmelse finns ett särskilt skydd för personer som utsatt för brott i nära relation.

3.4 Begränsningar av förverkandereglerna i förlängningsmål

Det finns vissa regelverk som hyresvärden måste ta hänsyn till vid förverkande av hyresrätten för att hyresvärden ska kunna så småningom avhysa hyresgäster från bostaden. Dessa regelverk återfinns bland annat i 12 kap. 43-44 §§ JB och är riktade främst för hyresvärdar som vill säga upp avtalet i förtid på grund av förverkande. Så som det nämndes tidigare förlorar hyresgästen sitt besittningsskydd om hyresvärden väljer att säga upp hyresavtalet i förtid, utan att iaktta de legala uppsägningsfristerna, enligt 12 kap 45 1 st. 4 p.¹³⁹

Den kvarstående frågan är om hyresvärden som säger upp hyresavtal med anledning av förverkande, med legal uppsägningsfrist, behöver iaktta tidsfristerna och begränsningarna enligt 12 kap. 43-44 §§ JB? Det har i den tidigare regleringen av 12 kap. 43 § JB (innan 1 juli 1993) angetts att tidsfristerna i paragrafen som hyresvärden ska iaktta gäller om hyresvärden säger upp avtalet till omedelbar verkan eller i förtid.¹⁴⁰ Detta betyder att 12 kap. 43 § JB syftade inte mot hyresvärden som på grund av förverkande säger upp avtalet med legal uppsägningsfrist. Av denna förklaring torde det vara klart att tidsfristerna i 12 kap.

¹³⁸ Holmqvist & Thomsson 2021, kommentaren till 46 §.

¹³⁹ Se avsnitt 3.2.

¹⁴⁰ Holmqvist, Leif & Thomsson, Rune, Hyreslagen: en kommentar, Tolfte upplaga A, Norstedts Juridik, den digitala versionen. 2020, kommentaren till 45-52 §§. [cit: Holmqvist & Thomsson 2020]

43 § JB inte behöver iakttas av hyresvärden som säger upp avtal med åberopande av 12kap. 46 § 1 st. JB.

Dock har det tillkommit vissa ändringar i lydelsen till 12 kap. 43 § JB som enbart var redaktionella.¹⁴¹ Emellertid har Svea hovrätt visat på motsatsen och menar att ändringen av i lydelsen även gav ändring i syftet. I RH 2002:49, som handlade om förverkande på grund av vållande till förekomst av ohyra, anförde Svea hovrätt att det var en förutsättning för hyresvärden att iakttas tidsfristerna i 12 kap. 43 § JB för att kunna bryta besittningsskyddet enligt 12 kap. 46§ 1 st. JB. Vidare anförde hovrätten att det torde knappast vara lagstiftarnas mening att lägga lagarna i 12 kap. 43 § JB och de resterande lagarna i 42-44 §§ ur spel när hyresvärden vill tillämpa avtalsenliga uppsägningstider.¹⁴² Syftet med de lagarna är att agera som skyddsregler för hyresgästen och de ska inte kunna läggas ur spel enkelt.¹⁴³ Vidare har det även konstaterats att reglerna i 12 kap. 44 § JB om återvinning av hyresrätten vid betalningsdröjsmål av hyran även gäller vid uppsägning med grund i 12 kap. 46 § 1 st. 1 p. JB. Hyresgästen kan således inte fränkiljas från lägenheten om han eller hon återvinner hyresrätten innan förlängningsmålet avgörs.¹⁴⁴

3.4.1 Rättelse från hyresgästen

Vid vissa förverkandefall kan en hyresgäst vidta rättelse som gör att han eller hon inte längre fränkilja från sin bostad om rättelsen sker innan hyresvärden säger upp avtalet. Reglerna om rättelse och finns i 12 kap. 43§ 1 st. JB. Rätten att kunna vidta rättelse innan uppsägning gäller enbart för följande punkter som finns i 12 kap 42 § JB; vid dröjsmål med betalning av hyra (p.1), vid ändring av ändamålet (p.7), vid vanvård av lägenheten eller störning (p.9) och när en hyresgäst vägrar tillträde (p.10). Om hyresgästen således vidtar rättelse innan uppsägningen kan hyresvärden inte säga upp avtalet på grund av förverkande som avser dessa fall. Angående punkt 9 om störning och vanvård i lägenheter finns ytterliga regler som regleras i

141 Holmqvist & Thomsson 2020, kommentaren till 46 §.

142 A.a.

143 A.a

144 Holmqvist & Thomsson 2021, kommentaren till 46 §. Se vidare i avsnitt 3.4.3.

12 kap. 42 § 1 st. p.3 och 25 §.¹⁴⁵ Om störningen däremot var av allvarliga grad enligt 12 kap 42 § 4 st. kan en rättelse inte hindra hyresvärden från att säga upp avtalet och frångilja hyresgästen från bostaden.¹⁴⁶

3.4.2 Tidsfrister som hyresvärden måste hålla

Sedan finns det vissa tidsfrister som hyresvärden måste ta hänsyn till enligt 12 kap. 43 § JB för att kunna utnyttja reglerna om förverkande av hyresrätten. Vid förekomst av ohyra (p. 8) eller åsidosättande av avtalsenliga villkor (p. 11) kan hyresrätten förverkas endast om hyresvärden säger upp avtalet inom två månader från att hen fått kännedom om förhållandet.¹⁴⁷ Tvåmånadersregeln gäller enbart för de två nämnde förverkandegrunderna p. 8 och p. 11 i 12 kap. 42 § JB. Om det sker en konflikt angående när hyresvärden fått vetskap om förhållandet torde hyresgästen ha bevisbördan när hyresvärden fått vetskap enligt rättspraxis.¹⁴⁸

Det finns även andra tidsfrister som hyresvärden måste ta hänsyn till när det gäller andra punkter i 12 kap. 42 § JB. Enligt 12 kap 43 § 2 st. JB måste en hyresvärd säga upp avtalet inom högst sex månader från det att hen fått vetskap om förhållandet när förverkandet grunder sig i en otillåten överlåtelse/upplåtelse (p.3) eller mottagning av oskäligen hyra vid upplåtelse (p.6). Dessutom måste avtalet sägas upp senast sex månader efter att förhållandet som ligger till grund för uppsägningen upphört. När det handlar om en uppsägning som grundar sig i att hyresgästen tar ut särskild ersättning för upplåtelse/överlåtelse (p.5) är det samma sexmånadersregel som gäller efter att hyresvärden fått vetskap om förhållandet. Men i detta fall utökas tidsfristen för när hyresvärden kan säga upp avtalet efter att förhållandet har upphört från sex månader till fem år efter att förhållandet med den särskilda ersättningen ägde rum.

¹⁴⁵ Se vidare i avsnitt 3.4.3.

¹⁴⁶ Edling, Thomas, Jordabalken (1970:994), Lexino, kommentaren till 43 §. [cit: Edling]

¹⁴⁷ A.a.

¹⁴⁸ A.a.

Tidsfristerna skiljer sig markant när det gäller att hyresrätten ska förverkas på grund av brottslig verksamhet (p.12). När det gäller en hyresgäst som har drivit en brottslig verksamhet i sin hyresbostad är huvudregeln att hyresvärden måste säga upp avtalet inom två månader från det att hen fått vetskap om det, för att kunna hyresrätten skakunna förverkas.¹⁴⁹ Men på grund av att det vanligtvis är lite svårare för hyresvärden att bevisa existensen av en brottslig verksamhet i bostaden och bevisbördan ligger på hyresvärden finns det undantag från denna regel.

I 12 kap. 43 § 3 st. JB står det att om ett åtal har väckts eller en förundersökning inletts för den brottsliga verksamheten kan hyresvärden vänta med att säga upp avtalet tills senast två månader efter att ett av de två kommande förhållandena sker. Antingen att det kommit en lagakraftvunnen dom eller att rättsförfarandet avslutats på ett annat sätt till exempel genom att en åklagar lägger ner förundersökningen.¹⁵⁰ Det vill säga att hyresvärden har två månader på sig att säga upp avtalet på grund av att hyresrätten förverkats med stöd av 12 kap. 42 § 1 st. p. 12 JB. Regeln betyder även att om hyresvärden fått vetskap om att brottslig verksamhet har bedrivits två månader efter att domen för detta brott vunnit laga kraft eller att förfarandet avslutades på ett annat sätt kan hen inte säga upp avtalet med denna grund.¹⁵¹

Det framkommer även i mål ÖH 2315-11 från Svea hovrätt att en hyresgäst hade fått en lagakraftvunnen dom, augusti 2010, för misshandel av en granne som hovrätten ansåg vara en allvarlig störning. Hyresvärden hade således sagt upp avtalet december samma år (ca 4 månader efter). Hovrätten ansåg att det var lång tid mellan domens ikraftträdande och uppsägningen och därför avslag de hyresvärdens uppsägning. I ett liknande fall, ÖH 5930-16, hade hyresgästen också fått en lagakraftvunnen dom på grund av en brottslig handling men denna dom meddelades ett år innan hyresvärdens uppsägning. Dock hade hyresvärden fått reda på det kort innan hen sa upp avtalet och därför ansåg hovrätten att hyresrätten var förverkad trots att det har gått ett år från att domen meddelats. Denna bedömning

149 Edling, kommentar till 43 § 2 st.

150 A.a.

151 A.a. Se även: ÖH 5009-10.

gjorde hovrätten med jämförelse av praxis för 12 kap. 42 kap. 1 st. p. 12 JB om brottslig verksamhet där hyresvärden kan vänta och avvakta tills en dom vunnit laga kraft för att använda det som grund.¹⁵²

3.4.3 Återvinning av hyresrätten

Vid uppsägning v hyresavtalet på grund av dröjsmål med betalning enligt 12 kap. 42 § p. 1 JB kan hyresgästen inte skiljas från lägenheten om hyresvärden betalar in hyran enligt reglerna i 12 kap. 20 § 2-3 st. JB. Inte heller kan hyresgästen frångiljas från sin bostad om hen deponerat hyran enligt 12 kap. 21 § JB.¹⁵³ I dessa fall kan hyresgästen återvinna sin hyresrätt som egentligen blivit förverkad och uppsagd av hyresvärden. Återvinningsfristen gäller i 3 veckor från att hyresgästen blivit underrättad om uppsägningen med besked om att hyresgästen kan återvinna sin hyresrätt genom återbetalning. Reglerna om återvinning finns i 12 kap. 44 § JB.

Ett meddelande om uppsägningen måste även skickas till socialnämnden¹⁵⁴ och det är först när hyresgästen och socialnämnden blivit underrättade som tidsfristen börjar löpa.¹⁵⁵ Om hyresvärden försummat att skicka en sådan underrättelse till hyresgästen kan hyresgästen få förlängning i förlängningsmål trots betalningsförsummelsen.¹⁵⁶ Enligt 12 kap. 20 § 2-3 st. JB ska betalning ske i hyresvärdens hemvist eller annat som anvisas av hyresvärden genom till exempel postanvisning, bank- eller postgiro. Vidare har regeln om att betalning ska ske i hyresvärdens hemvist förlorat sin betydelse i praktiken på grund av de utvecklade betalningsmetoderna (de elektroniska betalningsmetoderna).¹⁵⁷ Vid denna sorts betalning anses hyran inkommen (betald) när det förmedlande kontoret tar emot betalningen.¹⁵⁸ Hyresgästen kan således inte frångiljas från sin lägenhet om hen

152 Holmqvist & Thomsson 2021, kommentaren till 46 §.

153 Se 12 kap. 44 §.

154 Se 12 kap. 63 § om hur underrättelsen sker.

155 Edling, kommentaren till 44 §.

156 Skorup & Underskog 2020, kommentaren till 44 §.

157 Edling, kommentaren till 20 §.

158 Se: 12 kap 20 § 3 st.

inom 3 veckor betalar in som det framkommit i 12 kap. 20 § JB och besittningsskyddet kvarstår.

Dessutom kan hyresgästen enligt 12 kap. 21 § JB inte frånskiljas från lägenheten om hen deponerar hyran till länsstyrelsen. Depositionen till länsstyrelsen sker exempelvis vid tvist om hyrans storlek eller när hyresgästen anser att hen har rätt till nedsättning av hyra eller ersättning för skada. Depositionen måste även i detta fall ske inom 3 veckor från det att hyresvärden fått information om uppsägningen och återvinningen samt att socialnämnden underrättats enligt reglerna i 12 kap. 44 § 1 st. p.1 JB. De situationer som kan uppstå där hyresgästen har rätt till att deponera hyran hos länsstyrelsen finns i 12 kap. 11-14 §§, 16-18 §§ och 26 §§ JB.

När deposition till länsstyrelsen sker anses hyran inkommen först när länsstyrelsen tagit emot beloppet till skillnad från det som nämns i 12 kap. 20 § 3 st. JB.¹⁵⁹ Det är inte länsstyrelsen uppgift att pröva huruvida betalningsskyldighet föreligger eller ej eller döma i tvisten som ligger till grund för depositionen. Länsstyrelsen uppgift är således enbart att pröva om depositionsreglerna är tillämpliga i tvisten och att den finns laga skäl för depositionen. En hyresrätt kan förverkas och hyresgästen kan frånskiljas från sin lägenhet om hen vet att det inte finns fog eller grund för en sådan deposition och trots det deponerar hyran till länsstyrelsen. Hyresgästen ska således vara i god tro för att slippa förverkande.¹⁶⁰

För att hyresgästen ska undgå förverkande genom depositionen till länsstyrelsen måste han efter att de nämnda kraven uppfylls även lämna uppgifter om förhållandet och pant till länsstyrelsen. Beskrivningen av hyresförhållandet måste vara tydlig och innehålla bland annat skäl till tvisten, information om hyresförhållandet och förfallodagen.¹⁶¹ Dessutom måste hyresgästen ställa pant/säkerhet eller sätta någon i borgen för hyresvärdens kostnader som kan

¹⁵⁹ Cederstierna, kommentaren till 21 §.

¹⁶⁰ Edling, kommentaren till 21 §.

¹⁶¹ A.a.

eventuellt uppkomma för att få ut beloppet och för ränta som även kan uppkomma.¹⁶²

I det skedet har vi nu konstaterat att det enligt 12 kap. 44 § 1 st. p. 1 JB inte går att avhysa hyresgästen från lägenhet vid förverkande på grund av dröjsmål om hen betalt in eller deponerat enligt reglerna i 12 kap. 20-21 §§ JB. Vidare finns det ytterliga regelverk i 12 kap. 44 § 2 st. JB som hyresvärden måste ta hänsyn till vid förverkande på grund av betalningsdröjsmål och det är att hen måste vänta i ytterliga 2 dagar efter de 3 veckorna. Det är en tvådagsfrist som ges till hyresgästens fördel för att få utrymma att visa att hen gjort det som krävs enligt 12 kap. 44 § 1 st. JB som nämndes ovan.

Vidare kan hyresgästen inte avhysas från lägenhet vid dröjsmål med betalning i de fall då betalning inte kommit in för sådan höjning av hyran som hyresgästen passivt åtagit sig att betala (negativ avtalsbindning).¹⁶³ Dessa fall återfinns i 12 kap. 54 a § JB och innebär att hyresvärden kan passivt bli bunden att betala en förhöjd hyra. Hyresgästen har dock en rättighet att begära villkorsändring enligt 12 kap. 55 d § 3 st. inom 3 månader från det att hen fått vetskap om höjningen. Denna begäran får skickas in tidigast en månad efter att hyresvärden får vetskap om att hyresgästen vill begära ändring av hyran.¹⁶⁴ Om hyresgästen således inte begär en villkorsändring inom tremånadersfristen gäller inte längre skyddsregeln om att avhysning inte får ske.¹⁶⁵ Om hyresgästen i annat fall uppfyllt de uppställda kraven gällande negativ avtalsbindning av förhöjd hyra kan hen återvinna sin hyresrätt. Denna regel löper ut en månad efter att Svea hovrätts eller hyresnämndens beslut vunnit laga kraft.

¹⁶² Edling, kommentaren till 21 §.

¹⁶³ Edling, kommentaren till 44 §.

¹⁶⁴ A.a.

¹⁶⁵ Se vidare i 12 kap. 54 §.

I vissa fall kan socialnämnden åta sig betalningsansvaret för hyran istället för hyresgästen. Om socialnämnden gör det och meddelar hyresvärden om det inom treveckorsfristen som nämns i 12 kap. 44 § 1 st. JB, kan hyresgästen inte frånskiljas från sin lägenhet.¹⁶⁶ Vid en sådan situation återvinner hyresgästen sin hyresrätt och hen får behålla kvar sin lägenhet. I förlängningsmål gäller dock att hyresgästen får beviljad förlängning och besittningsskyddet bryts inte genom förverkande på grund av betalningsdröjsmål.¹⁶⁷

Slutligen finns det ett sista undantag som gör att hyresgästen kan vinna tillbaka sin hyresrätt och det avser de fall då hyresgästen på grund av sjukdom eller liknande oförutsedda omständigheter varit hindrad från att betala in hyran. Hyresgästen kan således återvinna sin hyresrätt genom att utan onödigt dröjsmål betal hyran så snart som möjligt.¹⁶⁸ Denna tidsfrist är inte enligt lag definierad men hyresgästen måste senast betala in när tvisten om avhysningens avgörs i en första instans (tingsrätten eller kronofogdemyndigheten).¹⁶⁹ Hindret eller sjukdomen måste dock ha varat under hela återvinningsfristen (3 veckor) för att kunna utnyttja denna regel enligt 12 kap. 44 § 4 st. 2 p. JB. Sista stycket i 12 kap. 44 § går ut på att alla regler i 44§ gäller inte för den som i annat fall är skyldig att flytta från lägenheten inom kortare tid än en månad efter att förverkande har skett.

3.5 Sammanfattning

Sammanfattningsvis är förverkade av hyresrätten en betydligt viktigt besittningsbrytande grund där många situationer faller under denna regel. Om en hyresgäst förverkar sin hyresrätt genom någon av de punkter som är uppställda i 12 kap. 42 § JB kan besittningsskyddet komma att brytas. För att hyresvärden ska kunna använda förverkandegrunden för att bryta besittningsskyddet måste hen iaktta de legala uppsägningsfristerna enligt 12 kap. 4 § JB för att bryta besittningsskyddet. De besittningsbrytande grunder har stiftats för hyresgästens

¹⁶⁶ Se: 44 § 4 st.

¹⁶⁷ Skorup & Underskog 2020, kommentaren till 44 §.

¹⁶⁸ A.a.

¹⁶⁹ A.a.

fördel och för att hyresgästen inte ska missbruka sitt besittningsskydd. Det har visats att det däremot inte är så lätt att bryta besittningsskyddet genom förverkandegrunder på grund av de höga uppställda kraven för varje punkt.

Så som de besittningsbrytande grunder fungerar som ett skydd för hyresvärden motverkar de inte besittningsskyddets kärnsyfte. Således har det ställt upp många andra regler som det framkom ovan i kapitlet som begränsar hyresvärden och ställer vissa krav för att kunna utnyttja de besittningsbrytande grunderna.

4. Sammanfattning och slutsatser

Besittningsskyddet som uppkom redan år 1968 och har sedan dess fungerat som ett skydd för hyresgästerna eftersom de är i en underlägsen position i jämförelse med hyresvärderna. Skyddet finns för att hyresvärdar inte ska kunna säga upp hyresgästerna hyresavtal och avhysa de från lägenheten utan laglig grund. I vissa fall kan det vara nödvändigt för hyresvärderna att säga upp avtalet och därför finns det besittningsbrytande grunder som gör att hyresgästen inte kan få förlängning av hyresavtalet. I andra fall gäller besittningsskyddet inte över huvud taget på grund av andra uppställda lagar i hyreslagstiftningen.

Förverkande av hyresrätten är en av de grunderna som bryter besittningsskyddet. Dock krävs det en viss grad av allvarlighet för att förverkande ska inträffa och det kan ske genom flertal olika händelser som regleras i 12 kap. 42 § JB. Alla förlängningstvister som uppkommer måste hänskjutas av hyresvärderna till hyresnämnden. Dessutom har hyresvärderna alltid bevisbördan i ett förlängningstvist. Detta är en ytterligare fördel för hyresgästen som är i en underlägsen position där de inte har bevisbördan. Trots att de besittningsbrytande grunderna är för hyresvärdens fördel, tas hyresgästens underlägsna position alltid i hänsyn.

Det har framkommit av det som redovisats att det ska finnas en balans mellan hyresvärdens respektive hyresgästen i mån av förhållningssätt. I vissa fall kan en händelse anses vara störande för hyresvärderna men i själva verket bedöms den som ringa och det ger hyresgästen förlängning. I andra fall kan ett beteende som för hyresgästens del vara normal men i själva verket har hyresrätten förverkats på grund av det beteendet och hyresgästen förlorar sitt besittningsskydd. Det är bara upp till bedömning hos hyresnämnden.

Käll- och litteraturförteckning

Offentligt tryck

Prop. 1992/93:115.

Prop. 2018/19:107 s. 69.

Litteratur

Bengtsson, Bertil, Hager, Richard, Victorin, Anders, Hyra och annan nyttjanderätt av fast egendom, Norstedts juridik, 9 upplaga, Stockholm 2018, [cit: Bengtsson 2018], s. 22-23, 86.

Cederstierna, Nils – Jordabalken, Karnov. [cit: Cederstierna]

Holmqvist, Leif & Thomsson, Rune, Hyreslagen: en kommentar, 12A upplaga, Norstedts Juridik, den digitala versionen. 2020, lagkommentar, [cit: Holmqvist & Thomsson 2020].

Holmqvist, Leif & Thomsson, Rune, Hyreslagen: en kommentar, 12B upplaga, Norstedts Juridik, den digitala versionen. 2021, lagkommentar, [cit: Holmqvist & Thomsson 2021].

Larsson, Nils, Synnergren, Stieg, Wahlström, Bostadshyresavtal i praktiken, Norstedts juridik, 5 upplaga, Stockholm, 2018, [cit: Larsson 2018], s. 34, 36, 74-75, 190.

Nääv, Maria & Zamboni, Mauro (red.), Juridiskmetodlära, Andra upplaga, Studentlitteratur, Lund, 2018 [cit: Nääv & Zamboni 2018], s. 24-25, 29.

Olsen, Lena, Rättsvetenskapliga perspektiv, SvJT, 2004 s. 111.

Skorup, Ulf & Underskog, Tomas, Hyreslagarna: Jordabalken 12 kap., lagen om uthyrning av egen bostad, hyresförhandlingslagen med flera författningar samt kommentarer, den digitala versionen, Norstedts Juridik, 2020. [cit: Skorup & Underskog 2020].

Internetkällor

Sveriges domstolar. Blanketter för ansökan. <https://www.domstol.se/amnen/hyra-bostadsratt-och-arrende/sa-gar-det-till/blanketter-for-ansokan/> [2021-09-10].

Rättsfallsförteckning

Sverige

Rättsfall från hovrätterna

RH 2001:12.

RH 2004:7.

RH 2004:38.

RH 2006:19.

RH 2006:72.

RH 2012:48.

RH 2016:46.

RH 2017:2.

RH 2017:23.

RH 2018:17.

RH 2019:5.

ÖH 139-1995.

ÖH 341-03.

ÖH 4738-09.

ÖH 8309-11.

ÖH 8013-06.

ÖH 2315-11.

ÖH 5930-16.

ÖH 5009-10.

ÖH 10986-18.

Rättsfall från bostadsdomstolen

RBD 1989:9.

RBD 40:81.

RBD 1990:80.

RBD 20:81.

RBD 14:94.

T 9796-11