



JURIDISKA FAKULTETEN

VID LUNDS UNIVERSITET

Arman Mohajeri Falah

Andrahandshyresgästens ställning i förändring

—

en undersökning av förändrad praxis på området

JURM02 Examensarbete

Examensarbete på juristprogrammet

30 högskolepoäng

Handledare: David Dryselius

Termin: VT 2023

Innehåll

SUMMARY	4
SAMMANFATTNING.....	6
FÖRORD	8
FÖRKORTNINGAR	9
1 INLEDNING.....	10
1.1 Bakgrund.....	10
1.2 Syfte och frågeställningar	12
1.3 Metod och Material	12
1.4 Forskningsläge	15
1.5 Avgränsningar	15
1.6 Disposition	16
2 HYRESLAGENS SKYDDSREGLER	18
2.1 Tillbakablick	18
2.2 Besittningsskydd	18
2.2.1 Direkt besittningsskydd.....	19
2.2.2 Indirekt besittningsskydd	22
2.3 Hyressättning.....	25
2.3.1 Hyressättning för lokaler.....	25
2.3.2 Hyressättning för bostadslägenheter	26
2.4 Sammanfattande kommentarer.....	27
3 ANDRAHANDSUPPLÅTELSE AV HYRESRÄTT	30
3.1 Normal andrahandsuthyrning	30
3.2 Andrahandsuthyrning genom blockhyresavtal.....	32
3.2.1 Bakgrund.....	33
3.2.2 Utgångspunkten vid blockhyresavtal	33
3.2.3 Behovsrekvisitet.....	35
3.3 Praxis.....	36
3.3.1 ÖH 14080–21	37
3.3.2 ÖH 9178–21.....	37

3.3.3	ÖH 10481–21	38
3.3.4	Domskäl	39
3.3.5	I kölvattnet av hovrättens avgöranden	40
3.4	Sammanfattande kommentarer	41
4	BULVANUTHYRNING	45
4.1	Tillbakablick och bakgrund	45
4.2	Bestämmelsens rekvisit	47
4.2.1	Viss intressegemenskap	47
4.2.2	Illojalt förfarande	48
4.3	Praxis	50
4.3.1	NJA 1992 s. 598.....	50
4.3.2	Andrahandsupplåtelsen för barnen (NJA 2003 s. 540)	51
4.3.3	Lägenheten på Sibyllegatan (NJA 2022 s. 1115).....	52
4.4	Sammanfattande kommentarer.....	55
5	AVSLUTANDE DISKUSSIONER.....	57
	KÄLLFÖRTECKNING	59
	RÄTTSFALLFÖRTECKNING.....	62
	BILAGA 1	63

Summary

The relationship between a residential tenant and a landlord is regulated in Chapter 12 of the Swedish Land Code. These regulations are compulsory for the benefit of tenants unless the law states otherwise. The rules of protected tenancy, Chapter 12, Article 46 and 57, and the rule of reasonable rent, Chapter 12, Article 19, are two crucial protective regulations in Chapter 12 of the Swedish Land code. In addition to the mandatory rules there is according to Chapter 12, Article 1(6) a special rule on so-called blockrental (Sw: blockhyra) of residential apartments. The purpose of blockrental is that the residential apartments are to be rented out to subtenants. In a block rental agreement, the parties can agree on waiving certain compulsory conditions, but the blockrental agreement and the waived conditions must be approved by a Swedish rent tribunal. Such approval will only be given if the block tenant has a serious need for block rental and the conditions as set out in the lease agreement are acceptable.

Historically, subtenants have had a worse protection in comparison to tenants. The purpose of subletting has never been to provide a permanent living for subtenants. This thesis shows that there has been a possibility for the landlord to use a middleman with the purpose of firstly use a blockrental agreement and secondly negotiate the protected tenancy off the agreement for the tenant. Through a blockrental agreement the landlord can negotiate other amount of rent than the lawful utility value rent. The Landlord can also terminate the blockrental agreement so that the subtenant would be evicted automatically. However, in chapter 7, Article 31 of Land Code have the subtenant a special protection. This regulation is applicable when there is a community of interest between the tenant and the landlord, and that community is exploited to circumvent a mandatory rule which is in favor of a tenant.

For this Svea Court of Appeal, which is the highest instance in this type of cases, has during 2022 announced three cases concerning blockrental agreement and The Supreme Court decided in one case of dummy owner relationship. This thesis examines whether the legal situation for authorized and unauthorized letting via middleman has changed after these rulings. Svea Court of Appeal has through these cases established that a blockrental exists primarily when the blocktenant needs to provide housing to a clearly defined group of people within its own operation. Through these cases, the Svea Court of Appeal has also established that the blocktenant should be required to have more significant need than a mere rental interest for a reservation in blocklease agreement to be approved. Therefore, the Svea Court of Appeal has indirectly banned blockrental agreements through letting agencies.

The Supreme Court established that the tenant agreement itself can fulfil the community of interest requirement. For this to be valid it is required that the tenant has no plans to take up residence in the apartment, which means that the tenant has no need for the apartment. The conclusion is that these new rulings from Svea Court of Appeal and The Supreme Court have strengthened the protection of subtenants. Letting through letting agencies as tenants is considered according to the law to be contrary to chapter 12 article 1(6) and chapter 7 article 31 of Land Code because, in addition to a mere rental interest, they have no other need for the apartment, and they have no interest in taking up residence in the apartment themselves.

Sammanfattning

Förhållandet mellan en bostadshyresgäst och en hyresvärd är reglerad i 12 kap. jordabalken. Kapitlet och dess bestämmelser är tvingande till hyresgästers förmån, om inte annat anges i lagen. Reglerna om besittningsskydd, 12 kap. 46 och 57 §§, och reglerna om skälig hyra, 12 kap. 19 § jordabalken utgör centrala skyddsbestämmelser i 12 kap. jordabalken. Vid sidan om de tvingande reglerna gäller enligt 12 kap. 1 § 6 st jordabalken särskilda regler om så kallad blockuthyrning av bostadslägenheter. Syftet med blockuthyrning är att bostadslägenheterna ska hyras ut till hyresgäster i andra hand. I ett blockhyresavtal kan parterna avtala om avvikande villkor men blockhyresavtalet och dess avvikande villkor måste godkännas av en hyresnämnd. För ett godkännande krävs att blockhyresgästen har ett seriöst behov av blockuthyrning och att de avvikande villkoren är godtagbara.

Andrahandshyresgäster har historisk sett alltid haft ett sämre skydd än förstahandshyresgäster. Syftet med andrahandsuthyrning har aldrig varit att tillgodose ett permanent boende till hyresgäster. Uppsatsen visar att det tidigare har funnits en möjlighet för en fastighetsägare att använda en mellanman för att i första led använda ett blockhyresavtal och i andra led avtala bort besittningsskyddet för första- och därmed även andrahandshyresgästen. Genom ett blockhyresavtal har fastighetsägaren möjligheten att avtala om annat än den lagenliga bruksvärdeshyran. Fastighetsägaren kan dessutom säga upp blockhyresavtalet, vilket skulle resultera i att andrahandshyresgästen sägs upp per automatik. Andrahandshyresgäster har dock i 7 kap. 31 § jordabalken ett särskild skydd mot bulvanuthyrning. Bestämmelsen är tillämplig vid intressegemenskap mellan förstahandshyresgästen och fastighetsägaren, förutsatt att denna intressegemenskap utnyttjas i syfte att kringgå en lagbestämmelse som är till förmån för en hyresgäst.

Till detta kommer att Svea hovrätt, som är sista instans i denna typ av ärenden, år 2022 meddelade tre fall rörande blockhyresavtal och att Högsta domstolen 2022 avgjorde ett fall rörande bulvanuthyrning. I uppsatsen undersöks huruvida rättsläget för tillåten respektive otillåten uthyrning via mellanhänder har förändrats i ljuset av dessa avgöranden. Svea hovrätt har genom fallen fastställt att en blockuthyrning främst föreligger när blockhyresgästen inom den egna verksamheten har behov av att tillhandahålla bostäder till en tydligt avgränsad krets av personer. Svea hovrätt har vidare fastställt vidare att det ska krävas att en förstahandshyresgäst har ett mer betydande behov än enbart ett uthyrningsintresse för att ett förbehåll om blockhyresavtal ska godkännas. Således har hovrätten indirekt förbjudit blockuthyrning genom uthyrningsföretag.

Gällande 7 kap. 31 § jordabalken, har Högsta domstolen fastställt att förstahandsupplåtelseavtalet i sig kan uppfylla intressegemenskapsrekvisitet. För detta krävs att förstahandshyresgästen inte planerar att bosätta sig i

lägenheten, vilket alltså indikerar att denne inte har ett eget behov av lägenheten. Slutsatsen är att avgörandena har förändrat rättsläget på så sätt att andrahandshyresgäster har fått ett förstärkt skydd i hyresförhållanden. Förutsättningar för att godkänna ett hyresupplägg där uthyrningsbolag utgör förstahandshyresgäster föreligger inte enligt 12 kap. 1 § 6 st. jordabalken och 7 kap. 31 § jordabalken eftersom uthyrningsbolagen inte har ett eget behov av bostaden och de har inte avsikten att själva bosätta sig i lägenheten.

Förord

För drygt fem år sedan sökte jag kursen UJIK med förhoppning om att komma in på juristprogrammet i Lund. När jag sedan fick besked om att jag har klarat kursen och blev erbjuden en plats på juristprogrammet var den drömmen uppfylld. Tiden har gått fort och efter drygt fem år av studier på juristprogrammet avslutar det här arbetet min tid i Lund. Mycket har hänt under dessa år och tack vare mina vänner, familj och kollegor har jag lyckats växa som person. Även om jag är otroligt glad att efter denna tid få kalla mig själv jurist är det med en stor sorg som jag måste säga hejdå till Lund och de som har gjort studietiden minnesvärd. Nedan kommer jag försöka visa min tacksamhet för de som har gjort denna tid extra minnesvärd.

Först och främst vill jag tacka min handledare David Dryselius som har stöttat mig under denna period. Tack för alla goda råd och stöd genom hela processen.

Jag vill tacka alla mina arbetskollegor speciellt JIK-laget på nätkurskontoret. Tack för alla roliga och ibland konstiga konversationer som vi har haft. Jag hade aldrig kunnat tro att amanuensjobbet hade kunnat leda till att lära känna så många fina människor varav många jag har privilegiet att kalla för mina vänner.

Ett stort tack till Viktor, Philip och Banke. Ni var de vänner som jag inte hade räknat med att få. Tack vare er ler jag varje gång jag tänker på alla sena tentapluggskvällar som vi har fått spendera ihop. Tack för alla fina minnen och jag ser fram emot att skapa nya minnen med er i framtiden.

Jag vill slutligen tacka Sofie och min familj som har stöttat mig genom hela utbildningen. Tack för att ni alltid har trott på mig och pushat mig att bli den bästa versionen av mig själv. Ett speciellt tack till mina föräldrar då jag inte hade kunnat vara mannen jag är idag utan deras uppoffringar.

Lund, maj 2023

Arman Mohajeri Falah

Förkortningar

AvtL	Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättsens område
BoU	Bostadsutskottets betänkande
Europakonventionen	Europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna
HD	Högsta domstolen
Hyseslagen	12 kap. jordabalken (1970:994)
JB	Jordabalken (1970:994)
JT	Juridisk Tidskrift
Prop.	Proposition
RBD	Bostadsdomstolen
SOU	Statens offentliga utredningar
SvJT	Svensk Juristtidning

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Det tolfte kapitlet i jordabalken (1970:994) (JB) brukar kallas hyreslagen. Kapitlet innehåller bestämmelser om bostadshyresavtal. Det som främst regleras är rättsförhållandet mellan hyresgäst och hyresvärd vid en förstahandsuthyrning. Bestämmelserna är tvingande till hyresgästers förmån om inte annat anges i lagen.¹ Detta innebär alltså som huvudregel att parterna inte kan avtala om mindre förmånligare villkor för hyresgästen än vad som står i hyreslagen.² Två av de viktigaste tvingande reglerna är hyresgästens rätt att bo kvar i lägenheten (även kallat det direkta besittningsskyddet), 12 kap. 46 och 57 §§ JB, och att hyran ska vara skälig, 12 kap. 19 § JB.³

Vid sidan av de tvingande reglerna gäller enligt 12 kap. 1 § 6 st. JB särskilda regler om så kallad blockuthyrning av bostadslägenheter.⁴ Blockuthyrning innebär att en hyresvärd hyr ut minst tre bostadslägenheter i andra hand, ett blockhyresavtal. För dessa blockhyresavtal kan parterna avtala om sämre skydd för hyresgästerna än vad som annars följer av hyreslagen. Undantaget gäller under förutsättning att (i) förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och (ii) inte avser rätten till avtalsförlängning eller grunderna för fastställande av hyresvillkor i samband med sådan förlängning. Slutligen behöver ett sådant förbehåll godkännas av hyresnämnden. Detta innebär att om en blockhyresgäst hyr minst tre bostadslägenheter och uppfyller behovsrekvisitet kan avtalet innehålla regler som under hyrestiden gäller för lokaler, där lokalhyresgäster i allmänhet har ett sämre skydd än bostadshyresgäster.

Syftet med blockuthyrning är att bostadslägenheterna i sin tur ska hyras ut till hyresgäster i andra hand. Blockuthyrning är fördelaktigt för en hyresvärd och fastighetsägare då en andrahandshyresgäst vid vanlig andrahandsuthyrning kan få besittningsskydd efter att ett hyresförhållande varat två år i följd.⁵ Andrahandshyresgäster har traditionellt haft sämre skydd än förstahandshyresgäster, vilket även indirekt framgår genom lagstiftarens försökt att förhindra att oseriösa fastighetsägare kringgår de tvingande bestämmelser som finns för förstahandshyresgäster.⁶ Blockuthyrning har på så sätt varit ett sätt att hyra ut i andra hand, men på förmånligare villkor för fastighetsägaren och förstahandshyresgästen.

¹ Se 12 kap. 1 § 5 st. JB.

² Se Edling, Jordabalken (1970:994) 12 kap. 1 §, avsnitt 2.5 Blockuthyrning, Lexino 2023-01-24 (JUNO).

³ Se Bengtsson, Hager och Victorin (2022) s. 59.

⁴ Se Prop. 1983/84:137 s. 112.

⁵ Se 12 kap. 45 § JB.

⁶ Jfr Prop. 2001/02:41 s. 36 f.

Däremot kan en fastighetsägare genom ett blockhyresavtal komma runt den tvingande lagstiftningen. Detta sker genom användning av en bulvan (melanman) för att i första led använda ett blockhyresavtal och i andra led avtala bort besittningsskyddet för förstahandshyresgästen. Detta sätter andrahandshyresgästen, som är den som i praktiken bor i lägenheten, i en osäker position. Fastighetsägaren kan när som helst säga upp bulvanen, vilket i sin tur innebär att andrahandshyresgästen sägs upp per automatik.⁷ Att andrahandshyresgästen sägs upp per automatik är på grund av den allmänna regeln i svenskrätt som uppger att ett kontraktsförhållande endast binder avtalsparterna och kan normalt inte binda tredje man.⁸ Därför har hyresvärden inga avtalsrättsliga skyldigheter gentemot andrahandshyresgästen och vid en uppsägning av förstahandshyresgästen sägs andrahandshyresgästen upp automatiskt.

För att undvika dessa situationer innehåller 7 kap. 31 § JB ett särskild skydd för andrahandshyresgäster. Bestämmelsen är tillämplig vid intressegemenskap mellan förstahandshyresgästen och fastighetsägaren, och denna intressegemenskap utnyttjas i syfte att kringgå en lagbestämmelse som är till förmån för en hyresgäst. I sådana fall har en andrahandshyresgäst samma rätt gentemot fastighetsägaren som en förstahandshyresgäst, och detta gäller även vid blockuthyrning.⁹

Det är uppenbart att 7 kap. 31 § JB syftar till att motverka kringgående av regler som ska skydda hyresgästen. Men i en av Hyresgästföreningens publicerade rapporter från november 2021 uppskattas att antalet beviljade blockhyresavtal till privata företag tredubblades under 2018 i förhållande till 2017 och har sedan dess legat på samma nivå. Det rörde sig om cirka 50–70 ärenden per år.¹⁰ 2018 godkändes blockhyresavtal för 464 lägenheter och 2019 godkändes 257 lägenheter. Det framgår vidare av rapporten att det finns ett mörkertal, då det inte går att utläsa antalet lägenheter i samtliga godkända ärenden.¹¹

Att antalet beviljade blockhyresavtal ökar är per se inte problematiskt. Att hyresvärdar ska få använda blockhyresavtal med de fördelar sådana avtal innebär följer av gällande rätt. Men ett beviljat blockhyresavtal innebär samtidigt att hyresvärden kringgår de annars skyddande bestämmelserna i hyreslagen. Denna balansgång är besvärlig: samtidigt som lagen syftar till att skydda hyresgäster medger lagen ett undantag från samma skydd. Till detta kommer att Svea hovrätt år 2022 meddelade tre fall (ÖH 14080–21, ÖH

⁷ Se Bengtsson, Hager och Victorin (2022) s. 85.

⁸ Se NJA 2001 s. 711.

⁹ Se Prop. 1984/85:111 s. 29.

¹⁰ Se 'Lägenhetshotell – Hur bostäder blir hotellägenheter. En rapport om problem, omfattning och konsekvenser' < <https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/bilder/regionernas-bilder/stockholm/dokument/dokumentbank/rapport-lagenhetshotell-20-nov-2021.pdf>>.

¹¹ Se ibid.

9178–21 och ÖH 10481–21) rörande blockhyresavtal och att Högsta domstolen (HD) avgjorde ett fall (NJA 2022 s.1115) rörande bulvanuthyrning. Svea hovrätts avgöranden kan tolkas som en ny tillämpning av hur hyresnämnden bör hantera förbehåll av godkännande vid blockuthyrning. Av HD:s domslut kan en striktare tillämpning av 7 kap. 31 § JB utläsas. Denna uppsats kommer att redogöra för rättsläget av uthyrning genom mellanman före och efter dessa rättsfall.

1.2 Syfte och frågeställningar

Uppsatsens syfte är att undersöka om Högsta domstolen och Svea hovrätt har förändrat rättsläget för tillåten respektive otillåten uthyrning via mellanhänder. Syftet uppnås genom att besvara följande frågeställningar:

- Vilka specifika bestämmelser inom tolfte kapitlet jordabalken är avsedda att skydda bostadshyresgäster och säkerställa deras rättigheter?
- Har avgörandena ÖH 14080–21, ÖH 9178–21 och ÖH 10481–21 från Svea hovrätt förändrat hur hyresnämnden ska hantera förbehåll av godkännande vid blockuthyrning, i så fall på vilket sätt?
- Har rättsläget ändrats efter NJA 2022 s. 115 för vad som ska anses som bulvanuthyrning, i så fall på vilket sätt?

1.3 Metod och Material

Uppsatsen ska besvara frågeställningarna genom att använda rättsdogmatisk metod. Begreppet dogmatisk har flera betydelser, bland annat fördomsfull och okritisk, men den traditionella betydelsen är att utröna innehållet i gällande rätt genom användning av de etablerade rättskällorna. Innehållet i dessa anses alltså utgöra gällande rätt. Sandgren menar att metoden går ut på att (i) tolka och fastställa gällande rätt och (ii) genom regler, principer, läror, samband med mera systematisera gällande rätt.¹²

Den rättsdogmatiska metoden utgår från en konkret problemställning. Vid användning av den rättsdogmatiska metoden kan en felvald utgångspunkt leda till en vetenskapligt tveksam slutsats. Därför är det viktigt att säkerställa att den valda problematiken är relevant och korrekt utformad.¹³ En förutsättning för att kunna svara på de andra frågeställningarna är att först fastställa vilka skyddsbestämmelser det finns i tolfte kapitlet jordabalken. För att svara på den andra frågeställningen krävs dels en redogörelse av rättsläget avseende blockhyra, dels en redogörelse av samtliga avgöranden.

¹² Se Sandgren (2021) s. 51 f.

¹³ Se Kleineman (2018) s. 23.

Således behövs det först fastställas huruvida rättsläget har förändrats. Endast för det fall rättsläget bedöms ha förändrats kan den andra delen av frågan besvaras. Den tredje frågeställningen besvaras på samma sätt.

Rättskällevärdet sätter ramarna för vilket material som får användas vid användningen av den traditionella rättsdogmatiska metoden. Med sådana material avses lagar, rättspraxis och lagförarbeten. Metoden har dock under nyare tid förändrats, där även andra material kan användas vid tillämpningen av den rättsdogmatiska metoden.¹⁴ Rättskällor som lagar, rättspraxis och lagförarbeten har formell auktoritet, något som doktrinen, det vill säga rättsvetenskaplig litteratur, saknar. Kleineman anser att doktrinen präglas av personliga åsikter men att dess argumentation kan ha övertygande kraft. Doktrinen argumentation kan också öka de övriga rättskällornas demokratiska legitimitet.¹⁵ I enlighet med Kleineman anser jag att den doktrin som används i uppsatsen är relevant utifrån tyngden av argumentationen. En viktig uppgift för doktrinen är att sammanfoga rättspraxis i efterhand för att på så sätt förstå den bättre. Inom ramen för uppsatsens syfte släpar doktrinen emellertid efter, vilket eftersom samtliga avgöranden är relativt nya.

En brist med den rättsdogmatiska metoden är att den enbart fokuserar på normernas innehåll och inte på hur de tillämpas hos myndigheter och underätterna. Kleineman menar att detta är positivt och att just detta gör att metoden har en sådan livskraft. Rättsdogmatisk metod behöver ofta konstruktiv kritik genom observation på omvärlden. Dessa observationer påverkar aldrig i sig den rekonstruktionen av normen som styr rättsdogmatikens arbete, istället måste rekonstruktören ta hänsyn till risken av att observationen på omvärlden kan bidra till felaktig beskrivning av gällande rätt.¹⁶

Det är därför särskilt viktigt att inte blanda ihop det som *är* gällande rätt med hur gällande rätt *bör vara* i framtiden. Detta är dock inte detsamma som att använda rättsdogmatisk metod för att kritisera rättsläget och föreslå förändringar. Rättsdogmatisk metod är således beskrivande av normen och inte det system det resulterar i.¹⁷

I uppsatsen används den rättsvetenskapliga metoden också för att kritisera rättsläget. Trots att det finns en risk för en felaktig beskrivning av gällande rätt anser jag att det är nödvändigt att beskriva hur bestämmelsen tillämpas för att kunna få större förståelse för gällande rätt. Att beskriva hur hyresnämnden har tillämpat bestämmelsen efter ett nytt prejudikat kan ge indikationer på varför gällande rätt och tillämpningen av den sker på olika sätt. I uppsatsen kommer jag således först beskriva gällande rätt så som den är, därefter hur den tillämpas. Det här tillvägagångssättet avser att inte förvränga

¹⁴ Se Sandgren (2021) s. 48 och 52.

¹⁵ Se Kleineman (2018) s. 28 och 33.

¹⁶ Se *ibid* s. 24 f.

¹⁷ Se *ibid* s. 24 f.

vad gällande rätt är samtidigt som jag beskriver hur den gällande rätten tillämpas för att upplysa eventuella problem.

Vid tillämpning av rättsdogmatisk metod kan den rättsdogmatiska analysen antingen utgå ifrån en *de lege lata*-argumentation eller *de lege ferenda*-argumentation. Medan *de lege lata*-argumentation fastställer gällande rätt, ska *de lege ferenda*-argumentation föreslå (andra) lösningar på ett problem som finns inom gällande rätt.¹⁸ Inom ramen för uppsatsens syfte kommer en *de lege lata*-argumentation att användas, då samtliga frågeställningar avser fastställande av gällande rätt. Hovrättsdomarna är från 2021 och HD:s avgörande kom i slutet av 2022. Därmed finns det bortsett från en artikel i Svensk Juristtidning (SvJT)¹⁹ och en artikel i Juridisk Tidskrift (JT)²⁰ inte några andra rättskällor som har bearbetat dessa rättspraxis. Därför är jag bevingad att framföra egna analyser och argument för vad gällande rätt är, och dessa analyser och argument präglas alltså av en *de lege lata*-argumentation.

I uppsatsen används flera avgöranden från HD, Svea hovrätt och Bostadsdomstolen. Vid tillämpning av 7 kap. 31 § JB kan besluten prövas av HD.²¹ Med anledning av den instansordning som finns inom tolfte kapitlet jordabalken saknas den möjligheten vid tillämpningen av 12 kap. 1 § 6 st. JB. Bristen på prejudikat är en av anledningarna till lagändringen som innebar i en ökad möjlighet till överprövning av hyresnämndens beslut i Svea hovrätt.²² Svea hovrätts beslut i sådana mål kan däremot inte överklagas enligt 10 § lag (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt. Svea hovrätt utgör alltså sista instans. Således blir avgöranden därifrån prejudicerande. Innan Svea hovrätt prövade tillämpningen av bestämmelserna i tolfte kapitlet jordabalken var det Bostadsdomstolen som prövade dessa. Bostadsdomstolen var en specialdomstol från 1975 till och med år 1994.²³ Därför anser jag inom ramen av uppsatsen det är viktigt att dessa avgöranden tas upp för att få en utökad förståelse av bestämmelserna i tolfte kapitlet jordabalken.

I uppsatsen används bland annat förarbeten. Dessa rättskällor används för att läsaren ska ha en förståelse för syftet bakom bestämmelserna som undersöks. I uppsatsen används även ett i skrivande stund färskt beslut av hyresnämnden avseende godkännande av ett blockhyresavtal, se **Bilaga 1**. Beslutet används inte i syfte att fastställa innehållet i gällande rätt, utan för att visa hur hyresnämnden har uppfattat rättsläget efter de senaste avgörandena från Svea hovrätt. Beslutet valdes eftersom det finns en del likheter mellan

¹⁸ Se Kleineman (2018) s. 36.

¹⁹ Se Krzymowska och Krzymowska (2023).

²⁰ Se Krzymowska och Krzymowska (2022-23).

²¹ Se 54 kap. 10 § JB och 8 kap. 31 d § JB.

²² Se Prop. 2018/19:66 s. 51 f.

²³ Se Prop. 1993/94:200 s. 53 ff.

omständigheterna i fallet som beslutet avsåg och omständigheterna i ÖH 14080–21. Urvalet och användningen av endast ett ärende från hyresnämnden innebär dock en del risker. En av dessa risker är en felaktig uppfattning om att utgången i detta beslut speglar utgången i övriga hyresnämnder i landet, eller i övriga ärenden i samma hyresnämnd. Detta kan leda till en felaktig bild av hur rättsläget tolkas i Sveriges hyresnämnder. Jag vill göra det tydligt för läsaren att det är möjligt att beslutet utgör ett undantagsfall.

1.4 Forskningsläge

Ämnet nyttjanderätt är inte ett främmande ämne. Det har bearbetats av flera forskare genom tiderna. Det finns forskning både på den kommersiella hyresrätten och den mer allmänna nyttjanderätten. Som två exempel på forskning inom den kommersiella hyresrätten kan *kommersiell hyresrätt* av Victorin, Badur, Flodin och Hager och *Kommersiella hyres- och arrendeavtal i praktiken* av Larsson och Synnergren nämnas. Som två exempel på forskning inom den allmänna nyttjande rätten kan *Nyttjanderätt* av Grauers och *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom* av Bengtsson, Hager och Victorin nämnas. I samtliga forskningar behandlas andrahandshyresgästens ställning i begränsad omfattning. I *Lägenhetsbyten och andrahandsuthyrning* av Andersson och Andersson har dock andrahandsuthyrning varit i fokus.

Det finns dock begränsad forskning om bulvanuthyrning. Ämnet behandlas väldigt lite i samtliga ovan nämnda doktrinen. Detta har resulterat i mer fokus på HD:s avgörande i avsnitt fyra. Avseende NJA 2022 s. 1115 har den fått namnet ”Lägenheten i Sibyllegatan”.²⁴ De nya avgörandena från HD och Svea hovrätt har endast behandlats av Amelia Krzymowska och Antonia Krzymowska i en SvJT-artikel och en JT-artikel. Kopplingen mellan blockhyresavtal och bulvanförhållande har inte tidigare behandlats.

1.5 Avgränsningar

Inom nyttjanderätt är det viktigt att skilja mellan olika typer av nyttjanderätt. Arrende, lägenhetsarrende och bostadsrätt kan nämnas som några exempel på olika typer av nyttjanderätt.²⁵ Bestämmelsen 7 kap. 31 § JB avser även andra upplåtelseformer än hyra. I denna uppsats kommer samtliga typer av nyttjanderätt förutom hyra att uteslutas.

Den här uppsatsen kommer behandla sådana andrahandshyresgäster som hyr bostadslägenheter. Men samtidigt får förbehållen i blockhyresavtalet inte strida mot bestämmelserna om lokaler. Därför är det viktigt att redogöra för

²⁴ Se ’Döpta rättsfall från Högsta domstolen’, <<https://www.domstol.se/globalassets/filer/domstol/hogstadomstolen/dopta-rattsfall/officiell-lista-over-dopta-rattsfall.pdf>> (besökt 2023-04-10).

²⁵ Se Bengtsson, Hager och Victorin (2022) s. 19.

de relevanta bestämmelserna i tolfte kapitlet jordabalken som är tillämpliga för lokalhyresgäster. Utöver detta, kommer lokalhyresgästers rättsställning hamna utanför uppsatsens syfte.

Inom nyttjanderätt ska objektet för upplåtelsen antingen vara en fastighet eller samfällighet eller del av sådan.²⁶ I denna uppsats kommer endast fastighet som objekt för upplåtelsen att bearbetas. Fastighetsägaren har rätt att upplåta nyttjanderätten till en fysisk eller juridisk person. Med juridiska personer menas aktiebolag, ekonomisk förening, handelsbolag, staten, kommunen, stiftelse eller samfällighetsförening.²⁷ I denna uppsats kommer staten och kommunen, det vill säga det allmänna i egenskap av nyttjanderättshavare inte att behandlas, eftersom uppsatsen fokuserar på fysiska och andra juridiska personers möjligheter till kringgående av skyddsbestämmelserna i tolfte kapitlet jordabalken.

1.6 Disposition

Kapitel två är ett deskriptivt avsnitt där tolfte kapitlet jordabalkens bestämmelser som är tvingande till hyresgästens fördel redogörs för. Även de motsvarande bestämmelser som är tillämpliga vid lokalhyra redogörs det för i det här avsnittet. Syftet med avsnittet är att läsaren ska förstå dels det systematiken som finns i tolfte kapitlet jordabalken, dels vad syftet är bakom bestämmelserna.

Kapitel tre redogör för de olika möjligheter som förstahandshyresgäster har vad gäller uthyrning av bostadslägenheter i andra hand. Till och med avsnitt 3.2 redogörs det för rättsläget utan hänsyn till hovrättens praxis i ÖH 14080–21, ÖH 9178–21 och ÖH 10481–21. Från och med avsnitt 3.3 kommer omständigheterna och praxis som kan tolkas i dessa mål redogöras för.

Kapitel fyra redogör för vad som menas med bulvanuthyrning och vilka rekvisit som ställs upp i 7 kap. 31 § JB. Under avsnittet kommer jag att gå igenom flera avgöranden från HD. Då det finns en materialbrist på området kan dessa avgöranden vara vägledande för tolkningen av rättsläget och hur bestämmelsen ska tillämpas. Slutligen redogörs det för HD:s senaste avgörande, varmed den sista frågeställningen blir besvarad.

Samtliga ovan presenterade avsnitt innehåller ett sammanfattande avsnitt. I dessa avsnitt kommer även mina egna tankar och analyser att framgå. Utöver problematisering och analys är syftet med dessa avsnitt att förse de slutsatser som är av relevans för efterföljande avsnitt.

²⁶ Se Larsson och Synnergren (2022) s. 38 f.

²⁷ Se *ibid.*

I Kapitel fem redogörs en sammanfattande slutsats och om förutsättningarna för fastställande av rättsläget är uppfyllt, kommer rättsläget att fastställas.

2 Hyreslagens skyddsregler

2.1 Tillbakablick

Grunden till dagens moderna hyresrätt härstammar från lagen (1907:36) om nyttjanderätt till fast egendom (nyttjanderättslagen). Genom flertalet tvingande bestämmelser försökte lagstiftaren redan då tillvarata hyresgästens intresse som även då var den svagare parten.²⁸

Under 1939 reformerades hyreslagstiftningen men bestämmelserna var fortfarande utformade utifrån en tid då det fanns gott om hyreslägenheter. Detta förhållande ändrades dock inom några år. Under andra världskriget rådde brist på bostäder och lokaler, därför stiftades lagen (1942:429) om hyresreglering (HRL) som ett komplement till den befintliga lagstiftningen. HRL var en kristidslagstiftning, vilket avspeglades i det att HRL var en temporär lag. En bestämmelse om hyreskontroll infördes vilket innebar att skäligheten i hyrorna kontrollerades. Lagen innebar vidare en rätt att förlänga hyresavtalet för skötsamma hyresgäster. Inspirerad av HRL, infördes år 1968 mindre genomgripande bestämmelser om besittningsskydd och hyressättning i nyttjanderättslagen. I samband med stiftandet av den nya jordabalken överfördes 1970 bestämmelserna avseende hyra från nyttjanderättslagen i stort sett i oförändrat skick till jordabalkens tolfte kapitel.²⁹ År 1975 upphävdes HRL då det ansågs att det inte längre rådde någon bostadsbrist.³⁰

2.2 Besittningsskydd

Ett hyresavtal ska som huvudregel gälla tills vidare, men parterna har rätt att avtala om annat. Om parterna avtalat att hyresavtalet ska upphöra vid viss bestämd tid upphör följaktligen avtalet vid den avtalade tiden. Då krävs ingen uppsägning av hyresavtalet förutsatt att parterna inte har avtalat om sådan samt att längden på hyresförhållandet inte överstiger nio månader i följd.³¹ Som nämndes i avsnitt 1.1 är bestämmelserna i tolfte kapitlet jordabalken tvingande till hyresgästens fördel, men för lokalhyresgäster finns det fler dispositiva bestämmelser som parterna kan avtala bort. Det framgår tydligt av lagen att olika sorters besittningsskydd gäller beroende på om det avser en lokal eller en bostadslägenhet. För en bostadslägenhet gäller ett direkt besittningsskydd och för lokaler gäller ett indirekt besittningsskydd.

²⁸ Se Bengtsson, Hager och Victorin (2022) s. 22 f.

²⁹ Se Prop. 1970:20 del B1 s. 8.

³⁰ Se Bengtsson, Hager och Victorin (2022) s. 22 f.

³¹ Se 12 kap. 3 § JB.

2.2.1 Direkt besittningsskydd

Att en hyresgäst har ett direkt besittningsskydd innebär att hyresgästen har en rätt till förlängning av hyresavtalet. Bestämmelserna om det direkta besittningsskyddet återfinns i 12 kap. 45-52 §§ JB. Huvudregeln att hyresgästen har besittningsskydd framgår av 12 kap. 46 § JB.

För en större förståelse av bestämmelsernas funktion är det viktigt att se helheten. Det finns två olika kategorier av undantag, de generella undantagen och de speciella undantagen. De generella undantagen återfinns i 12 kap. 45 § JB där vissa hyresförhållanden undantas. Sådana hyresförhållanden kan inte förlängas mot hyresvärdens vilja. De speciella undantagen är besittningsbrytande grunder och återfinns i 12 kap. 46 § JB. Dessa blir gällande vid de särskilda fall där hyresförhållanden förvisso kan förlängas men hyresvärderna har starka skäl till att hyresförhållandet avslutas. Ett direkt besittningsskydd fås således när de generella undantagen inte är tillämpliga. Vidare behålls besittningsskyddet om hyresvärderna inte kan bryta besittningsskyddet genom de speciella undantagen.³²

2.2.1.1 Generella undantag

Av 12 kap. 45 § JB framgår att det finns fem fall där reglerna om besittningsskydd inte gäller. Av bestämmelsens första punkt framgår ett undantag som innebär att andrahandshyresgäster som har bott i lägenheten i mindre än två år i följd inte har rätt till besittningsskydd. Undantaget ställer upp tre rekvisit. Det första är att det är en verklig andrahandsuthyrning. Detta betyder att förstahandshyresgästen varken får agera som bulvan för fastighetsägaren eller är samma person som fastighetsägaren.³³ Det andra är att andrahandshyresgästen har en självständig rätt till lägenheten, vilket innebär att lägenheten upplåtes i sin helhet, s.k. total sublokation.³⁴ Det tredje är att hyresförhållandet upphör innan det varat längre än två år i följd.

Det ska särskilt beaktas vad som avses med hyresförhållande och hyrestid i lagens mening. Hyresförhållande avser hela den tid under vilken hyresgästen lagligen förfogar över lägenheten, medan hyrestid endast avser den löpande hyresperioden.³⁵ Det framgår av bestämmelsens andra stycke att det första undantaget inte gäller om upplåtaren har hyrt tre lägenheter för att sedan hyra ut dessa i andra hand, d.v.s. vid blockuthyrningsfall.³⁶

³² Se Grauers (2018) s. 118 f.

³³ Se Skorup och Underskog, Hyreslagarna (2022-06-14, version 12A, JUNO), 12 kap. 45 § under Kortvarig andrahandsuthyrning (1 p.).

³⁴ Se Prop. 2008/09:27 s. 12 f.

³⁵ Se Skorup och Underskog, Hyreslagarna (2022-06-14, version 12A, JUNO), 12 kap. 2 § under Hyrestid och uppsägning.

³⁶ Se 12 kap. 45 § 2 st. JB.

Det andra fallet avser en förstahandsupplåtelse av ett möblerat rum eller en fritidslägenhet, förutsatt att hyresförhållandet inte har varat längre än nio månader i följd. Det rör sig om en fritidslägenhet om syftet med uthyrningen är att lägenheten ska användas som fritidslägenhet. Med möblerat rum avses bostad som är möblerad men inte kan anses som en fullvärdig bostadslägenhet då den saknar kök, badrum eller andra rum som gör en bostad fullvärdig.³⁷ I bestämmelsens tredje punkt undantas inneboendes rätt till direkt besittningsskydd. Det är en inneboende om lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad.³⁸ I dessa fall ska särskilt beaktas att lagstiftaren varken begränsat sådana avtal till en viss tid eller en viss avtalstyp.

En hyresgäst har inte besittningsskydd när den har förverkat sin hyresrätt och hyresvärden säger upp hyresförhållandet att upphöra i förtid.³⁹ Hyresrätten är förverkad när hyresgästen begår ett kontraktsbrott som berättigar hyresvärden att säga upp avtalet att upphöra i förtid. Ett kontraktsbrott föreligger endast i den mån någon av punkterna i förverkandekatalogen, som återfinns i 12 kap. 42 § JB, uppfylls. Vidare behöver det fastställas huruvida kontraktsbrottet är av ringa betydelse. Det är endast när kontraktsbrottet inte är av ringa betydelse som hyresrätten blir förverkad.⁴⁰

Den femte punkten i 12 kap. 45 § 1 st. JB hänvisar vidare till ett undantag i 12 kap. 45a § JB. Det är när hyresgästen och hyresvärden har ingått i ett avståendeavtal. Ett avståendeavtal är ett avtal där hyresvärd och hyresgäst kommer överens om att hyresgästen ska avstå från sin rätt till besittningsskydd. För att ett avståendeavtal ska vara giltigt krävs som huvudregel ett godkännande från hyresnämnden.⁴¹ Hyresnämndens prövning avser att förhindra missbruk av avtalsfriheten.⁴²

Ett sådant godkännande krävs dock inte om överenskommelsen träffats (i) *efter att hyresförhållandet* har inletts och (ii) avser en hyresrätt som är förenad med *rätt till förlängning* eftersom hyresgästen redan har ett besittningsskydd och därmed inte längre är i ett underläge jämfört med hyresvärden. För att överenskommelsen ska vara gällande behöver den vidare uppfylla ett särskilt formkrav; vara skriftligt och upprättat i en särskild handling. Genom detta blir hyresgästen särskilt uppmärksam på avståendeavtalet, vilket förhindrar att sådana klausuler smygs in i hyresavtalet.⁴³ Således ska handlingen upprättas enbart i syfte att avtala bort besittningsskyddet och det får

³⁷ Se Skorup och Underskog, Hyreslagarna (2022-06-14, version 12A, JUNO), 12 kap. 45 § under Möblerat rum och fritidsbostad (2 p.).

³⁸ Se 12 kap. 45 § 1 st. 3p.

³⁹ Se 12 kap. 45 § 1 st. 4 p. JB

⁴⁰ Se 12 kap. 42 § 5 st. JB.

⁴¹ Se 12 kap. 45a § JB.

⁴² Se Prop. 1968:91 Bihang A s. 89 f.

⁴³ Se Prop. 2005/06:13 s. 13 f.

inte heller innehålla andra klausuler än att hyresgästen avstår från sitt besittningsskydd.⁴⁴

Hyresgästen har ett svagare besittningsskydd när det rör sig om en bostadslägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus, bostadslägenhet som upplåts i andra hand eller en bostadslägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet. Parterna kan i sådana fall, i enlighet med 12 kap. 45 a § 1 st. 2p. JB, i en överenskommelse om avstående från besittningsskydd avtala bort besittningsskyddet för en tid om högst fyra år utan hyresnämndens godkännande. Dock måste syftet med avståndet vara att hyresvärden antingen själv vill bo i bostaden eller att lägenheten ska överlåtas och uthyrningen inte ingår i hyresvärdens affärs- mässigt bedrivna uthyrningsverksamhet.⁴⁵ Sedan 2005 ska sådana avtal formuleras enligt fastställda formulär som återfinns i förordningen (2005:1148) om vissa överenskommelser enligt 12 kap. 45 a och 56 §§ JB.

2.2.1.2 Besittningsbrytande grunder

Som det nämndes tidigare under avsnitt 2.2.1 har en hyresgäst som huvudregel ett direkt besittningsskydd, d.v.s. en rätt att bo kvar i sin bostad. Den rätten kan dock brytas genom att någon av de tio punkterna i 12 kap. 46 § JB inte följs.⁴⁶ Dessa undantag kallas för besittningsskydds brytande grunder. Undantagen är aktuella när hyresgästens behov av att bo kvar i lägenheten inte är starkare än hyresvärdens skäl för att upplösa hyresförhållandet.⁴⁷ Således behöver en intresseavvägning göras, d.v.s. skälens tyngd måste prövas. Vid en sådan bedömning ska två begrepp beaktas; *objektiva skäl* och *skyddsvärt intresse*. Bedömningen avgör vilka av parternas skäl som är relevanta. Det räcker därmed inte med att en hyresvärd har personliga skäl till att bli av med en hyresgäst, utan hyresvärden behöver ha ett objektiva skäl för att tvinga hyresgästen att flytta. För att hyresgästens besittningsskydd ska brytas när hyresgästen har ett skyddsvärt intresse, ska hyresvärdens skäl väga tyngre än hyresgästens skyddsvärda intresse.⁴⁸

Huvudregeln är att en hyresgäst har rätt till förlängning av avtalet men i 12 kap. 46 § anges tio skäl när denna rätt inte gäller. Enligt den första punkten förverkas hyresrätten trots att hyresvärden inte har sagt upp avtalet att upphöra i förtid.⁴⁹ Vid de fall när hyresgästen har förverkat sin hyresrätt, finns det inga utrymmen för en skälighetsbedömning. Desamma gäller vid tillämpningen av den sjunde punkten av bestämmelsen.⁵⁰ Den andra punkten i bestämmelsen berör de fall där hyresgästen har misskött sig på något sätt. Misskötsamheten i sig räcker dock inte för en hyresgäst att förlora sitt

⁴⁴ Se RH 2001:12.

⁴⁵ Se Grauers (2018) s. 166 f.

⁴⁶ Se 12 kap. 46 § JB.

⁴⁷ Se Grauers (2018) s. 118.

⁴⁸ Se Bengtsson, Hager och Victorin (2022) s. 66 f.

⁴⁹ Se Grauers (2018) s. 122 f.

⁵⁰ Se Bengtsson, Hager och Victorin (2022) s. 73 och RBD 40:81.

besittningsskydd, utan en skälighetsbedömning behöver göras. Vidare efter en lagändring från 2014 ska skälighetsbedömningen ta hänsyn till huruvida hyresvärden på ett tydligt sätt har förvarnat hyresgästen om att avtalet kan sägas upp om rättelse inte sker.⁵¹

De andra undantagen i bestämmelsen handlar också om en intresseavvägning mellan hyresgästens intresse att bo kvar i lägenheten och hyresvärdens anledning till att säga upp hyresförhållandet. Det kan vara fallet när huset ska rivras eller att lägenheten inte längre ska användas som bostad. För att bestämmelsen ska bli aktuell krävs det en uppsägning eller en anmodan till att flytta ur lägenhet från hyresvärden. Bestämmelsen gäller dock inte vid de fall där hyresgästen själv säger upp hyresavtalet.⁵²

2.2.2 Indirekt besittningsskydd

Till skillnad från bostadslägenheter har lokaler ett så kallad indirekt besittningsskydd som framgår av 12 kap. 57 § JB och innebär att hyresgästen har rätt till ersättning för den förlust hyresgästen lider genom att denne är tvungen att flytta. En lokalhyresgäst har däremot aldrig rätt att stanna kvar i en lokal efter uppsägningstiden, till skillnad från en bostadshyresgäst med direkt besittningsskydd. Det indirekta besittningsskyddet föranleder som utgångspunkt rätt till ersättning om (i) hyresvärden har sagt upp hyresavtalet och (ii) vägrar förlänga hyresförhållandet, eller att förlängning uteblir på grund av att hyresgästen inte godtar de villkor som hyresvärden kräver för en förlängning.

Reglerna om indirektbesittningsskydd återfinns i 12 kap. 56-60 §§ JB. Precis som vid bostadslägenheter har regleringen av lokaler generella undantag, se 12 kap. 56 § JB, som vid tillämpbarhet leder till att det indirekta besittningsskyddet inte aktualiseras. Även för lokaler kan besittningsskyddet brytas genom de besittningsskydds brytande grunder som återfinns i 12 kap. 57 § JB.⁵³

2.2.2.1 Generella undantag

Av 12 kap. 56 § 1-2 p. JB framgår att det finns två fall där reglerna om indirekt besittningsskydd inte gäller. I bestämmelsens första punkt undantas samtliga lokalhyresavtal som upphör innan hyresförhållandet har varat längre än nio månader i följd. Den andra punkten stadgar att det indirekta besittningsskyddet inte gäller när hyresrätten är förverkad eller när lokalhyresgästen har underlåtit att ställa säkerhet med enlighet av 12 kap. 28 § JB.⁵⁴

⁵¹ Se Prop. 2013/14:195 s. 24.

⁵² Se Edling, Jordabalken (1970:994) 12 kap. 46 §, avsnitt 2.1.1 Utgångspunkter för frågan om avtalets förlängning, Lexino, 2016-09-01 (JUNO).

⁵³ Se Grauers (2018) s. 147 f.

⁵⁴ Se Bengtsson, Hager och Victorin (2022) s. 115 f.

Enligt 12 kap. 56 § 2 st. JB kan parterna avtala bort det indirekta besittningsskyddet. För att överenskommelsen ska vara gällande, lik reglerna för bostadshyreslägenheter, behöver överenskommelsen uppfylla särskilda formkrav; det krävs att överenskommelsen är skriftlig och upprättad i en särskild handling. Syftet med handlingen är att nedteckna lokalhyresgästens avstående från det indirekta besittningsskyddet. I det fall överenskommelsen har träffats innan hyresförhållandet har varat längre än nio månader i följd, krävs ett godkännande från hyresnämnden för dess giltighet.⁵⁵ Hyresnämndens godkännande behövs alltså inte om överenskommelsen ingås efter att hyresförhållandet har varat längre än nio månader i följd. Lokalhyresgästen har i sådana fall redan ett besittningsskydd och anses därmed inte längre vara i ett underläge i förhållande till hyresvärden, varför överenskommelse kan ingås utan hyresnämndens godkännande.

Ett sådant godkännande krävs inte heller om överenskommelsen träffats för en tid om högst fem år från när hyresförhållandet inleds. Anledningen till överenskommelsen behöver dock antingen vara att hyresvärden ska bedriva egen verksamhet i lokalen eller, vid andrahandsuthyrning, att uthyrarens eget hyresförhållande kommer att upphöra.⁵⁶ Dock måste syftet med avståendet vara att antingen hyresvärden ska bedriva sin egen verksamhet i lokalen eller, vid andrahandsuthyrning, att uthyrarens eget hyresförhållande kommer att upphöra.⁵⁷ Sådana avtal ska formuleras enligt fastställda formulär som återfinns i förordning om vissa överenskommelse enligt 12 kap. 45 a och 56 §§ jordabalken.

När hyresnämnden prövar en överenskommelse om avstående från besittningsskydd ska bedömningen utgå från huruvida avtalsfriheten har missbrukats. Detta framgår tydligt i förarbetena till motsvarande regel för bostadshyreslägenheter. Det ligger i sakens natur att prövningen ska inriktas mot att hindra missbruk av avtalsfriheten.⁵⁸ Detta bekräftas även av hovrätten i två mål för vilka, omständigheterna och domskälen var identiska. I båda målen har mellan parterna träffats två hyresavtal med omvänd partsställning och två likalydande överenskommelser om avstående från det indirekta besittningsskyddet. Det är Svea hovrätts bedömning att hyresnämndens prövning ska inriktas på att hindra missbruk av avtalsfrihet och i de aktuella fallen fanns det inga omständigheter som talade emot att parternas överenskommelse skulle godkännas.⁵⁹

⁵⁵ Se Cederstierna, Jordabalken (1970:994) 12 kap. 56 § 2st., Karnov (JUNO) (besökt 2023-02-17).

⁵⁶ Se 12 kap. 56 § 2 st. JB.

⁵⁷ Se *ibid.*

⁵⁸ Se prop. 1968:91 Bihang A s. 90.

⁵⁹ Se ÖH 4225–21 och ÖH 5658–21.

2.2.2.2 Besittningsbrytande grunder

Rätten till det indirekta besittningsskyddet kan brytas om en besittningsbrytande grund föreligger. De besittningsbrytande grunderna regleras i 12 kap. 57 § 1 – 5p. JB. Dessa grunder ska utvecklas i det följande.

Den första besittningsbrytande grunden, 12 kap. 57 § 1 p. JB, avser fall där lokalhyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i sådan hög grad att det skäligen inte kan fordras att hyresförhållandet förlängs. Lagstiftaren gör här en distinktion mellan sådana kontraktsbrott som denna grund avser och sådana kontraktsbrott som avses i förverkandebestämmelsen i 12 kap. 42 § JB.⁶⁰ Distinktionen är att kontraktsbrottsfallet i 12 kap. 57 § 1 p. JB tar sikte på lindrigare kontraktsbrott än förverkandebestämmelsen i 12 kap. 42 § JB. En hyresvärd kan således åberopa 12 kap. 57 § 1 p. JB när vederbörande är osäker på huruvida grund för förverkande enligt 12 kap. 42 § JB föreligger, eller när en förverkande grund har förelegat men att lokalhyresgästen har iakttagit rättelse.⁶¹ Det ska även tilläggas att en intresseavvägning ska göras i sådana fall.⁶² I praktiken görs en helhetsbedömning. Vid en helhetsbedömning kan omständigheter som exempelvis huruvida det avser enstaka eller upprepade förseelse kan ha betydelse i prövningen.⁶³

Den andra och tredje besittningsbrytande grunden avser fall när huset ska rivas eller byggas om.⁶⁴ Gemensamt för dessa två grunder är att en förutsättning för grundernas tillämplighet är hyresvärdens skyldighet att anvisa en annan godtagbar lokal för lokalhyresgästen. Vid bedömning av vad som utgör en godtagbar lokal tas särskild hänsyn till geografiskt läge samt lokalens storlek och utrustning. Även hyran för ersättningslokalen beaktas; hyran anses vara godtagbar om den är marknadsmässig, d.v.s. skälig. För det fall hyresavtalet innehåller en ombyggnadsklausul eller rivningsklausul, bryts det indirekta besittningsskyddet om rivningen eller ombyggnaden påbörjas inom fem år från villkorets tillkomst.⁶⁵ Sådana klausuler är endast gällande gentemot hyresgästen om denne vid avtalets ingående har varit införstådd med att huset ska genomgå en ombyggnad eller att den ska rivas inom en snar framtid.⁶⁶

I 12 kap. 57 § 1 st. 4 p. JB regleras en generalklausul som innebär att lokalhyresgästens besittningsskydd bryts om hyresvärdens i annat fall har en *befogad anledning* till att upplösa hyresförhållandet. Denna generalklausul påminner mycket om generalklausulen i 12 kap. 46 § 1 st. 10 p. JB. En distinktion mellan dessa generalklausuler är att vid tillämpning av 12 kap. 57

⁶⁰ Se 12 kap. 42 § JB och avsnitt 2.2.1.1.

⁶¹ Se Bengtsson, Hager och Victorin (2022) s. 117 f.

⁶² Se Prop. 1968:91 Bihang A s. 126 f.

⁶³ Se Björkdahl (2018) s. 342 f.

⁶⁴ Se 12 kap. 57 § 1 st. 2 och 3 p. JB.

⁶⁵ Se Grauers (2018) s. 150 f.

⁶⁶ Se Prop. 1968:91 Bihang A s. 127.

§ 1 st. 4 p. JB anses även affärsmässiga synpunkter utgöra befogad anledning till att upplösa hyresförhållandet.⁶⁷ Generalklausulen kan även tillämpas när hyresvärden har för avsikt att riva eller bygga om byggnaden. Det är därmed inte uteslutet att tillämpa generalklausulen i ombyggnadsfall eller rivningsfall.⁶⁸ Vid tillämpning av generalklausulen ska en intresseavvägning göras. Vid intresseavvägningen beaktas huruvida hyresvärden erbjudit hyresgästen ersättning i form av lokal eller pengar. I hyresgästens vägnar tas hänsyn till dennes möjligheter till att hitta annan lämplig lokal, den typ av verksamhet som hyresgästen sysslar med, andel inarbetad kundkrets och andra liknande omständigheter.⁶⁹

Den sista besittningsbrytande grunden blir tillämplig när hyresgästen inte godtar hyresvärdens förlängningsvillkor även om dessa är skäliga och överensstämmer med god sed i hyresförhållanden.⁷⁰ Den avgörande frågan vid prövningen är huruvida de begärda villkoren är oskäliga.⁷¹ Med hyresvillkor syftar bestämmelsen till två huvudsakliga avtalsvillkor; hyran och övriga hyresvillkor.⁷² Under nästa avsnitt ska hyreskravet särskilt beaktas.

2.3 Hyressättning

Hur hyran för en bostad och en lokal ska bestämmas framgår av 12 kap. 19 § JB. Bestämmelsen stadgar ett förbud mot rörlig hyra. Syftet bakom förbudet är att hyresgästen med en fast hyra har bättre möjligheter att i förväg bedöma omfattningen av de ekonomiska åtagande som vederbörande åtagit sig.⁷³ Hyresvärden har emellertid möjligheten att bestämma hyran för olika hyresperioder till olika belopp, där hyresgästens hyra höjs med ett visst belopp vid varje period som avtalet förlängs.⁷⁴ Hyresvärden har också rätt till en rörlig ersättning för de kostnader som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, nedkyllning, förseende med varmvatten och m.m.⁷⁵

2.3.1 Hyressättning för lokaler

Lokalhyra är till skillnad från bostadshyra mindre reglerad. Lokalhyresgäster är också som huvudregel skyddade mot rörlig hyra. Hyresvärden har dock rätt till ersättning för kostnader för uppvärmning, nedkyllning, varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp. Parterna har också rätt till att avtala hyran baserat på hyresgästens omsättning. Ett annat undantag till huvudregeln är att parterna kan avtala om att hyran bestäms

⁶⁷ Se Bengtsson, Hager och Victorin (2022) s. 119 f.

⁶⁸ Se NJA 2011 s. 27 p. 9.

⁶⁹ Se Grauers (2018) s. 153 f.

⁷⁰ Se 12 kap. 57 § 1 st. 5 p. JB.

⁷¹ Se Grauers (2018) s. 154.

⁷² Se Bengtsson, Hager och Victorin (2022) s. 122.

⁷³ Se Prop. 1973:23 s. 116.

⁷⁴ Se *ibid* s. 159.

⁷⁵ Se 12 kap. 19 § 1 st. JB.

med en annan beräkningsgrund när hyresavtalet träffas för en bestämd tid och hyrestiden är minst tre år.⁷⁶ Syftet med det sistnämnda undantaget är att det uppmuntrar parterna att ingå avtalet under en längre period.⁷⁷

Frågan om skälig hyra vid lokalhyresavtal uppkommer endast när parterna inte kan enas om skälig hyra vid en förlängning av hyresavtalet.⁷⁸ Skälig hyra ska utgå och för lokaler anses en hyra vara skälig om den motsvarar marknadshyran för lokalen i fråga. Marknadshyran bestäms genom en jämförelse med hyran av andra likvärdiga lokaler på samma ort som den aktuella lokalen befinner sig i.⁷⁹ Särskilda skäl kan emellertid föranleda att det vid bedömningen av skälig hyra beaktas huruvida hyresgästen har åstadkommit att lokalen ökat i värde.⁸⁰

Det finns alltså ett begränsat skydd för lokalhyresgäster. Detta kan anses vara rimligt med hänsyn till att ett hyresavtal för lokal upprättas oftast mellan två näringsidkare; en lokalhyresgäst är då som utgångspunkt mer jämbördig i förhållande till en hyresvärden jämfört med en bostadslägenhetshyresgäst.

2.3.2 Hyressättning för bostadslägenheter

För det fall ett avtal står i strid med 12 kap. 19 § 1, 3 eller 4 st. JB ska hyran bestämmas med utgångspunkt i ett skäligt belopp med hänsyn till parternas avsikter. Om parternas avsikt inte går att fastställa kan bostadshyran fastställas enligt 12 kap. 55 § JB.⁸¹ Hyresvärden har vidare ingen rätt att ensidigt ändra hyran. Sådana klausuler ska bortses ifrån.⁸²

När hyresgästen och hyresvärden tvistar om vilket belopp hyran ska ligga på, ska hyresnämnden bestämma hyran till ett skäligt belopp. Vad som utgör skälig hyra fastställs med bruksvärdesreglerna, även s.k. bruksvärdesprincipen. Det rör sig inte om ett skäligt belopp om hyran är påtagligt högre än hyran för likvärdiga lägenheter.⁸³

Vad som avses med lägenhetens bruksvärde är vad lägenheten med hänsyn till beskaffenhet och förmåner samt övriga faktorer anses vara värd i förhållande till en annan likvärdig lägenhet. Lägenhetens beskaffenhet avgörs av lägenhetens storlek, modernitetsgrad, planlösning, ålder, ljudisolering och m.m. Med förmåner avses bland annat hiss, sopnedkast, parkeringsutrymme

⁷⁶ Se 12 kap. 19 § 3 st. JB.

⁷⁷ Se BoU 1987/88:21 s. 13.

⁷⁸ Se 12 kap. 57 § 1 st. 5 p. JB.

⁷⁹ Se 12 kap. 57 a § 1 st. JB.

⁸⁰ Se Prop. 1978/79:89 s. 15.

⁸¹ Se Edling, Jordabalken (1970:994) 12 kap. 19 §, avsnitt 2.5 Utfyllande regel vid otillåtna hyresvillkor (femte stycket), Lexino, 2021-04-11 (JUNO).

⁸² Se Prop. 1973:23 s. 117.

⁸³ Se 12 kap. 55 § 1 st. JB.

och modern tvättstuga. Husets omgivning, var den är belägen, lekplatser och tillgång till affärer räknas gå under övriga faktorer.⁸⁴ Jämförelselägenheten ska som utgångspunkt befinna sig inom samma ort och den högsta jämförelsehyran ska läggas till grund för fastställande av hyran för lägenheten i fråga.⁸⁵ Ort anses enligt förarbetena vara synonymt med kommun.⁸⁶ Bedömningen ska vidare göras på objektiva grunder bortsett från vad just den hyresgästen har för preferenser.⁸⁷

Var gränsen för påtagligt högre hyra dras framgår inte av lagen. Men i praxis har en hyresskillnad på sju procent över jämförelselägenheten ansetts vara en påtagligt högre hyra,⁸⁸ medan en hyresskillnad på fyra procent inte har ansetts överstiga jämförelsenivån påtagligt.⁸⁹ Således kan det antas att gränsen går någonstans mellan fem och sex procents överstigande hyresskillnad mellan jämförelselägenheten och bostadslägenheten i fråga.

2.4 Sammanfattande kommentarer

Att tolfte kapitlet jordabalken ger ett större skydd till bostadshyresgäster i jämförelse med lokalhyresgäster är inte förvånande eftersom skyddsintresset av en bostad är större än skyddsintresset för en lokal. Bostadshyresgäster är nästintill alltid privatpersoner som är i större behov av skydd i jämförelse med näringsidkare. Det ska dock poängteras att lokalhyresgäster är inte alltid näringsidkare. Det handlar inte enbart om att bostadshyresgäster är den svagare parten, utan om att rätten till bostad är stark. Skillnaden syns bland annat vid de olika besittningsskydd som en hyresgäst normalt har rätt till, beroende på om hyresobjektet är en bostad eller en lokal. Den stora skillnaden är att en bostadshyresgäst har rätt att behålla sitt boende medan en lokalhyresgäst har rätt till ersättning för den förlust hyresgästen lider genom att denne är tvungen att flytta.

Det finns vissa undantag till huvudregeln om det direkta besittningsskyddet. Undantagen avser om boendet har till syfte att hyresgästen endast ska bo i lägenheten under en kort tid eller när hyresgästen har förverkat sin hyresrätt. Att hyresgästen vid de ovannämnda fallen inte har en legitim rätt till besittningsskydd är i min mening en självklarhet, då syftet med sådana upplåtelse är att hyresavtalet endast ska avse en kortare tidsperiod. Därmed är syftet med upplåtelsen knuten till huruvida en hyresgäst har en legitim rätt till

⁸⁴ Se ÖH 9947-05.

⁸⁵ Se Skorup och Underskog, Hyreslagarna (2022-06-14, version 12A, JUNO), 12 kap. 57 a § under Första stycket.

⁸⁶ Se Prop. 1983/84:137 s. 76 f.

⁸⁷ Se RBD 9:88.

⁸⁸ Se RDB 8:78.

⁸⁹ Se RDB 28:78.

besittningsskydd eller inte. Detta avspeglas tydligt vid bedömningen av om uthyrningen avser en fritidslägenhet eller inte.

Det finns även en betydande skillnad mellan reglerna om hyressättning för bostäder vice versa lokaler. Lokalhyra är till skillnad från bostadshyra mindre reglerad och hyresvärden kan bestämma hyran utifrån en annan beräkningsgrund. Kopplingen mellan en fungerande reglering om hyressättning och besittningsskydd är viktig. Att en hyresgäst har rätt att behålla sitt boende, genom besittningsskyddet, kan anses förlora sin funktion om hyresvärden har möjlighet att höja hyran så den blir oskäligen. Detta då det trots besittningsskyddet skulle föranleda att hyresgästen ändå kan tvingas säga upp hyresavtalet och flytta.⁹⁰ Omvänt förlorar en skälig hyra sin betydelse om hyresvärden enkelt kan säga upp en hyresgäst. Samspelet mellan det direkta besittningsskyddet och bruksvärdesprincipen är alltså viktig för att hyresgäster på riktigt ska åtnjuta ett fullgott skydd.

Det finns emellertid ett viktigt problem att uppmärksamma; anta att en lokalhyresgäst avstår från sin rätt till besittningsskydd genom en överenskommelse som gäller i fem år, vilken godkänns av hyresnämnden. Vid förlängning av avtalet ställer hyresvärden upp villkoren att hyresgästen återigen måste avstå från sitt besittningsskydd. Vid en sådan överenskommelse om avstående från besittningsskydd har lokalhyresgästen redan avstått från sin rätt till prövning av villkoren för förlängning. Lokalhyresgästen har i så fall två val; (i) att flytta till en annan lokal, vilket inte är optimalt då även nästa hyresvärd kan komma att ställa upp samma villkor, eller (ii) att annars avstå från sitt besittningsskydd, vilket innebär att lokalhyresgästen kommer hamna i en ond cirkel där besittningsskydd inte lyckas erhållas. I doktrinen förekommer dock resonemang om att problematiken möjligtvis kan hanteras genom jämkning av villkoret om avstående från besittningsskyddet med stöd av 36 § AvtL.⁹¹

I samband med lagändringen 1993 fick bostadshyresgäster ett starkare skydd, vilket hindrar hyresvärdens möjligheter att göra detta mot bostadshyresgäster. Lagändringen innebar att en bostadshyresgäst endast kan avstå från sin rätt till besittningsskydd utan hyresnämndens godkännande efter att denne har fått besittningsskydd.⁹² Någon liknande åtgärd har dock inte tagits för lokalhyresgäster.⁹³

Det är uppenbart att de i förevarande kapitel redogjorda bestämmelserna har till syfte att skydda bostadshyresgäster, varför lagstiftaren förhindrat att de skyddande bestämmelserna ska kunna avtalas bort. Bostadshyresgäster är generellt den svagare parten i bostadshyresavtal, och därmed är det av vikt

⁹⁰ Se Bengtsson, Hager och Victorin (2022) s. 59.

⁹¹ Se Victorin m.fl. (2017) s. 78 f.

⁹² Se Prop. 1992/93:115 s. 28 f.

⁹³ Se Victorin m.fl. (2017) s. 78 f.

att grundpelarna i skyddet för bostadshyresgäster, d.v.s. det direkta besittningsskyddet och rätten till skälig hyra enligt bruksvärdesprincipen, inte kan avtalas bort.

3 Andrahandsupplåtelse av hyresrätt

Det finns två olika typer av andrahandsuthyrning av en bostadslägenhet. Den *första* är de fall där förstahandshyresgästen av olika skäl hyr ut sin lägenhet till en andrahandshyresgäst. Den *andra* är blockuthyrning, vilket som nämnts i avsnitt 1.1 avser de fall där förstahandshyresgästen hyr minst tre bostadslägenheter från en fastighetsägare med syfte att hyra ut dessa lägenheter i andra hand. Syftet med 7 kap. 31 § JB, som angavs i avsnitt 1.1., är att skydda andrahandshyresgästen., då denne inte har något rättsförhållande gentemot fastighetsägaren. För att få full förståelse för bestämmelsen är det nödvändigt att redogöra för samtliga typer av andrahandsuthyrningar.

3.1 Normal andrahandsuthyrning

Med den första typen av andrahandsuthyrning menas alla andra uthyrningar än blockuthyrning. I vardagligt språk kallas denna typ av andrahandsuthyrning för den ”normala andrahandsuthyrningen”. Huvudregeln för den första typen av andrahandsuthyrning är att förstahandshyresgästen utan hyresvärdens samtycke inte får upplåta lägenheten i andra hand.⁹⁴ En förstahandshyresgäst får däremot utan hyresvärdens samtycke upplåta lägenheten i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd för det.⁹⁵ En förstahandshyresgäst kan dock ha en inneboende utan hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd.⁹⁶ 12 kap. 40 § JB genomgick en lagändring under 2009. Rekvisitet *självständigt brukande* infördes i bestämmelsen. Lagändringen avsåg endast att förhindra ett kringgående av lagen. Således innebar lagändringen 2009 inte någon ändring i sak. Ett samtycke eller tillstånd krävs numera även om förstahandshyresgästen undantagit ett eller flera rum från upplåtelsen, eller att denne behållit nyttjanderätten till en del av lägenheten. Detta då förstahandshyresgästen inte ska ha möjlighet att undanta nyttjanderätten till en del av lägenheten för att undvika att andrahandshyresgästen ska erhålla självständig brukande över lägenheten. Det framgår av förarbetena att bestämmelsen även är applicerbar vid upplåtelse av lokaler i andra hand.⁹⁷

I 12 kap. 39 § 2 st. JB stadgas att om en förstahandshyresgäst inte använder sin lägenhet som bostad i *beaktansvärd utsträckning* ska en andrahandsupplåtelse av lägenheten anses utgöra självständigt brukande. Beaktansvärd utsträckning innebär att bostaden utgör förstahandshyresgästens permanenta bostad eller komplementbostad. En lägenhet anses som nödvändig komplementbostad om förstahandshyresgästen med anledning av arbete eller

⁹⁴ Se 12 kap. 39 § 1 st. JB.

⁹⁵ Se 12 kap. 40 § 1 st. JB.

⁹⁶ Se Prop. 2008/09:27 s. 21 och Andersson och Andersson (2021) s. 29.

⁹⁷ Se Prop. 2008/09:27 s. 20.

studier övernattar i lägenheten två till tre dagar per vecka eller 80–100 dagar per år. Regeln är kopplad till prövningen av om en förstahandshyresgäst har ett skyddsvärt behov av sin lägenhet, d.v.s. vid tillämpning av 12 kap. 46 § 10 p. JB. Utgångspunkten för prövningen är en helhetsbedömning, där bland annat förstahandshyresgästens anknytning till orten och familjeförhållanden tas i beaktning.⁹⁸

Tre rekvisit behöver vara uppfyllda för att hyresnämnden ska lämna tillstånd för en andrahandsuthyrning i enlighet med 12 kap. 40 § 2 st. JB. Förstahandshyresgästen ska (i) ha *beaktansvärda skäl* för uthyrningen, (ii) hyresvärden ska inte ha *befogad anledning* till att lämna samtycke och (iii) hyran ska inte överstiga *skälig hyra*. Dessa tre rekvisit är således kumulativa och bestämmelsen avser både lokaler och bostadslägenheter.⁹⁹

Med beaktansvärda skäl avses inte enbart tvångssituationer där förstahandshyresgästen inte längre har möjlighet att bo kvar i lägenheten. Det kan finnas särskilda situationer där förstahandshyresgästen har påtagliga skäl att behålla lägenheten som likställs med att denne inte längre har möjlighet att bo kvar i lägenheten. Sådana situationer kan därmed uppstå när en förstahandshyresgäst utan tillstånd bestämmer sig för att under en viss tid lämna lägenheten. Några exempel på sådana situationer är ålder, sjukdom, tillfälligt arbete på annan ort eller särskilda familjeförhållanden.¹⁰⁰ Vid lagändringen 2009 utökades denna lista på situationer genom att fall där hyresgästen behöver lämna landet eller staden på grund av studier inkluderades.¹⁰¹ Listan är dock inte uttömmande och rekvisitet kan även vara uppfyllt vid andra jämförbara situationer.¹⁰²

Hyresnämnden ska inte lämna tillstånd om hyresvärden har befogad anledning till att inte lämna samtycke. En sådan befogad anledning kan föreligga om hyresvärden exempelvis påtalar att andrahandshyresgästen inte har förmåga att fullgöra sin förpliktelse enligt hyresavtalet.¹⁰³ Undantag från detta är när andrahandshyresgästen inte har förmåga att betala hyran, eftersom förstahandshyresgästen fortfarande är ansvarig för avtalets ekonomiska förpliktelser.¹⁰⁴ En befogad anledning för hyresvärden att vägra samtycke är om andrahandshyresgästen missköt sig när denne hyrt i andra hand av tidigare förstahandshyresgäster.¹⁰⁵

⁹⁸ Se Prop. 2018/19:107 s. 66.

⁹⁹ Se Andersson och Andersson (2021) s. 31.

¹⁰⁰ Se Prop. 1997/98:46 s. 20.

¹⁰¹ Se Prop. 2008/09:27 s. 7.

¹⁰² Se Prop. 1997/98:46 s. 20.

¹⁰³ Se Prop. 1968:91 Bihang A s. 225 f.

¹⁰⁴ Se *ibid* s. 226.

¹⁰⁵ Se Edling, Jordabalken (1970:994) 12 kap. 40 §, avsnitt 2.2 Befogad anledning, Lexino 2023-02-28 (JUNO).

Det sista rekvisitet avser skälig hyra; bostadslägenhetens hyra får inte överstiga skälig hyra enligt 12 kap. 55 § 4 st. JB. Andrahandshyresgästens hyra får inte överstiga förstahandshyresgästens hyra. Förstahandshyresgästen har dock rätt att kräva en högre hyra om det högre beloppet avser tillägg för möbler och andra utrustningar som ingår i hyresavtalet. Tillägget får dock inte överstiga med ett belopp som motsvarar 15 procent av grundhyran. Hyran är annars, oavsett lägenhetens bruksvärde, att betrakta som oskälig.¹⁰⁶ Förstahandshyresgästen kan knyta andrahandshyresgästens hyra till den hyra eller årsavgift som förstahandshyresgästen faktiskt betalar.¹⁰⁷ För det fall andrahandshyresgästen betalar mer än skälig hyra blir förstahandshyresgästen återbetalningsskyldig gentemot andrahandshyresgästen avseende den del av hyran som bedöms överstiga skälig hyra.¹⁰⁸

Som tidigare nämndes uppstår besittningsskydd för andrahandshyresgäster efter att hyresförhållandet har varat längre än två år i följd.¹⁰⁹ Om förstahandshyresgästen förlorar sin rätt att bo kvar i lägenheten, exempelvis på grund av förverkande, förlorar även andrahandshyresgästen rätten att bo kvar i lägenheten. Detta oavsett om andrahandshyresgästen har ett besittningsskydd eller inte. Detsamma gäller om förstahandshyresgästen säger upp sitt hyresavtal. Andrahandshyresgästens rätt att bo kvar i lägenheten är således bunden till förstahandshyresgästens rätt att bo kvar.¹¹⁰ Enligt praxis kan dock en hyresvärd i undantagsfall bli bunden till andrahandshyresgästen genom ett konkludent godkännande, vilket innebär att andrahandshyresgästen får i sådana fall ett förstahandshyreskontrakt. Ett sådant godkännande ansåg HD föreligga när hyresvärden under fem månader efter att förstahandshyresgästen blivit uppsagd hade tagit emot hyra från andrahandshyresgästen. Hyresvärden kan undvika detta genom att när möjligheten ges skyndsamt klargöra för andrahandshyresgästen att denne inte har längre en rätt att stanna kvar i lägenheten, då förstahandshyresgästen har sagt upp sitt hyresavtal.¹¹¹

3.2 Andrahandsuthyrning genom blockhyresavtal

Blockuthyrning är, som nämnts i avsnitt 1.1, ett förfarande där en hyresgäst hyr minst tre lägenheter för att sedan hyra ut dem i andra hand. Det finns därmed både ett rättsförhållande mellan hyresvärden och förstahandshyresgästen, och ett rättsförhållande mellan förstahandshyresgästen och andrahandshyresgästen. Av den anledningen kommer en förstahandshyresgäst vid

¹⁰⁶ Se Prop. 2018/19:107 s. 70.

¹⁰⁷ Se 12 kap. 19 § 2 st. JB.

¹⁰⁸ Se 12 kap. 55 f § 2 st. JB.

¹⁰⁹ Se avsnitt 2.3.1.1.

¹¹⁰ Se Grauers (2018) s. 106.

¹¹¹ Se NJA 1999 s. 210.

blockuthyrning hädanefter benämns som blockhyresgäst medan en andrahandshyresgäst fortsättningsvis kommer benämnas som andrahandshyresgäst. I förarbetena varierar benämningen av upplåtaren av ett blockhyresavtal mellan fastighetsägare och hyresvärd. Enligt doktrin behöver denna person emellertid inte nödvändigtvis vara ägare till fastigheten i fråga.¹¹² I fortsättningen kommer jag använda mig av begreppet fastighetsägare som benämning på upplåtaren av ett blockhyresavtal.

3.2.1 Bakgrund

Förfarandet vid blockuthyrning introducerades för första gången 1984. Vissa tvingande regler i tolfte kapitlet jordabalken skulle inte gälla för blockhyresavtal, utan i stället skulle vissa regler för lokalhyra användas för blockhyrningsavtal. De regler som avsågs var underhåll, indexreglering av hyra, uppsägningstid och villkorsändringar.¹¹³ Det ska särskilt beaktas att vissa av dessa regler inte är tvingande och parterna kan exempelvis avtala fritt om underhållsplikten.¹¹⁴ Även under 1984 var lagstiftaren noggrann med att andrahandshyresgästens rättsliga ställning inte skulle försämrats. Därför skulle möjligheten att avtala bort det direkta besittningsskyddet inte tillåtas i blockhyresavtal. Reglerna om blockhyresavtal har dock förändrats sedan 1984. Ett exempel på en sådan förändring är att när regeln introducerades, skulle reglerna om blockuthyrning endast bli gällande när en blockhyresgäst hyrde minst tio lägenheter jämfört med kravet på tre lägenheter som gäller idag.¹¹⁵

3.2.2 Utgångspunkten vid blockhyresavtal

Vid blockuthyrning föreligger två separata hyresavtal: (i) avtalet mellan fastighetsägaren och blockhyresgästen där vissa bestämmelser i tolfte kapitlet jordabalken kan avtalas bort, och (ii) avtalet mellan blockhyresgästen och andrahandshyresgästen där tolfte kapitlet jordabalken gäller i sin helhet. Sedan 2002 har en andrahandshyresgäst vid blockhyresavtal samma besittningsskydd som en förstahandshyresgäst. Blockhyresavtal används oftast i samband med uthyrning till särskilda hyresgästgrupper. Med särskilda grupper avses bland annat studenter, äldre, psykiskt sjuka och när företag hyr för sina anställda. Lagstiftaren menar att dessa särskilda kategorier redan är i en socialt utsatt situation och därför ska ha samma rättigheter som förstahandshyresgäster i rättsförhållandet gentemot blockhyresgästen. Det framgår vidare av förarbetena att lägenheter som omfattas av blockhyresavtal oftast kan jämföras med sådana lägenheter som en hyresgäst hyr i första hand.

¹¹² Se Baheru (2020) s. 501.

¹¹³ Se Prop. 1983/84:137 s. 111.

¹¹⁴ Se Edling, Jordabalken (1970:994) 12 kap. 1 §, avsnitt 2.5 Blockuthyrning (sjätte stycket), Lexino 2023-02-28 (JUNO).

¹¹⁵ Se Prop. 1983/84:137 s. 111.

Från hyresgästens perspektiv spelar det därmed ingen roll huruvida denne hyr bostaden från en förstahandshyresgäst eller en fastighetsägare.¹¹⁶

Fastighetsägaren har genom 12 kap. 1 § 6 st. JB möjligheten att ta in vissa bestämmelser för lokalhyra i blockhyresavtalet. Således kan fastighetsägaren med hyresnämndens godkännande exempelvis bestämma hyresbeloppet enligt lokalhyresreglerna istället för bostadshyresreglerna.¹¹⁷ Avtalsvillkoren får dock inte strida mot tvingande regler för lokalhyra, vilket är en av de tre begränsningar som måste tas hänsyn till i samband med skrivandet av ett blockhyresavtal. De andra begränsningarna är att parterna i avtalet inte med giltig verkan kan avtala bort besittningsskyddet för hyresgästen, och inte heller reglerna om fastställande av hyresvillkoren i samband med förlängning av avtalet.¹¹⁸ Även om det i lagen anges ett uttryckligt förbud mot att avtala bort besittningsskyddet framgår av doktrinen att en blockhyresgäst genom en överenskommelse kan avstå från sitt besittningsskydd med användande av de allmänna reglerna för bostadshyresavtal. Det har dock inte tydliggjorts på vilket sätt parterna kan avtala bort besittningsskyddet.¹¹⁹

Det är sannolikt att doktrinen syftar på de generella undantagen, mer specifikt 12 kap. 45 § 1 st. 5 p. JB, som hänvisar till 12 kap. 45 a § JB; parterna kan i ett blockhyresavtal exempelvis bestämma en kortare avtalstid under vilken blockhyresgästen har ett besittningsskydd. När avtalet löpt ut kan blockhyresgästen träffa en överenskommelse om avstående från besittningsskydd, vilket inte kräver hyresnämndens godkännande.¹²⁰ Detta skulle dock anses strida mot syftet i 12 kap. 1 § 6 st. JB, som är att avtalsfriheten vid blockhyresavtal inte får påverka andrahandshyresgästens rättsställning.¹²¹ Även om detta inte direkt påverkar andrahandshyresgästens rättsliga ställning gentemot blockhyresgästen, har andrahandshyresgästen indirekt en svagare ställning. Detta då andrahandshyresgästen förlorar sin bostad om fastighetsägaren säger upp blockhyresgästen.¹²²

Huvudregeln är att blockhyresgästen under hyrestiden kan få hyran prövad av hyresnämnden. Om avtalet sägs upp för att ändra villkoren, och parterna kommer överens om de nya villkoren, anses avtalet vara förlängt. Under förutsättningen att hyresnämnden godkänner blockhyresavtalet kan detta missbrukas av fastighetsägaren.¹²³

¹¹⁶ Se Prop. 2001/02:41 s. 36 f.

¹¹⁷ Se Larsson, Synnergren och Wahlström (2018) s. 84 f.

¹¹⁸ Se 12 kap. 1 § 6 st. JB.

¹¹⁹ Se avsnitt 2.3.1.1 om avstående från besittningsskydd och Larsson, Synnergren och Wahlström (2018) s. 84 f.

¹²⁰ Se 12 kap. 45 a § JB.

¹²¹ Se Prop. 1983/84:137 s. 111 f.

¹²² Se Prop. 1984/85:111 s. 28.

¹²³ Se Larsson, Synnergren och Wahlström (2018) s. 85 f.

En fastighetsägare kan exempelvis bestämma hyran enligt ett belopp som baseras på en indexreglering och genom en förbudsklausul utesluta hyresgästens rätt att få hyran prövad av hyresnämnden. Efter avtalets ingående har blockhyresgästen begränsade möjligheter att få hyran prövad, då denne på grund av förbudsklausulen inte längre har rätt att få hyran prövad. I sådana fall kan blockhyresgästen antingen acceptera hyran eller säga upp avtalet med villkorsändring till hyrestidens utgång.¹²⁴ Normalt brukar parterna avtala om en avtalstid på tre till fem år men även en längre avtalstid på tio till tjugo år förekommer. Under denna tidsperiod följer hyresbeloppet av det som parterna har avtalat i blockhyresavtalet.¹²⁵

3.2.3 Behovsrekvisitet

Hyresnämndens godkännande krävs inte om fastighetsägaren är staten, kommuner, regioner eller kommunalförbund.¹²⁶ Det krävs dock ett godkännande för allmännyttiga bostadsföretag och aktiebolag som ägs av staten, en kommun, en region eller ett kommunalförbund.¹²⁷ Att hyresnämnden måste godkänna blockhyresavtal kan ses som en säkerhetsventil med syftet att förhindra kringgående av tolfte kapitlet jordabalken. En oseriös fastighetsägare kan exempelvis hyra ut sina bostadslägenheter till en familjemedlem enbart i syfte att hyra ut bostaden i andra hand för att urholka dessa skyddande bestämmelser, vilket kan medföra en svagare rättsställning för andrahandshyresgästen.¹²⁸

Det framgår inte av lagtexten vad hyresnämndens prövning ska grundas på. Det framgår dock av förarbetena att hyresnämnden ska lämna sitt godkännande om det föreligger ett *seriöst behov* av blockkuthyrning. I förarbetena nämns läroanstalters behov av studentbostäder och arbetsgivares behov av bostäder för sina anställda som exempel på sådana fall.¹²⁹ Enligt juris doktor Baheru kan kravet på ett seriöst behov av blockkuthyrning uppfyllas antingen genom behov av social karaktär, tillexempel för att bostadsförsörjningsskyldighet följer av det offentlighetsreglerade regelverket, eller genom verksamhetsbehovskaraktär, d.v.s. exempelvis när ett företag har ett behov av personal.¹³⁰

Av doktrinen framgår det att hyresnämndens prövning ska utföras i två steg. Första steget är att pröva om blockhyresgästen har ett seriöst behov av blockkuthyrningen. Det andra steget är att pröva innehållet i varje avvikande avtalsvillkor för att fastställa om avtalsvillkoret är lämpligt utformat. Endast

¹²⁴ Se Larsson, Synnergren och Wahlström (2018) s. 85 f.

¹²⁵ Se Baheru (2020) s. 506 f.

¹²⁶ Se Victorin m.fl. (2017) s. 255 och 12 kap. 1 § 6 st. JB.

¹²⁷ Se Prop. 1993/94:199 s. 80 f.

¹²⁸ Se Prop. 1983/84:137 s. 111 f.

¹²⁹ Se *ibid* s. 111.

¹³⁰ Se Baheru (2020) s. 502 f.

när blockhyresavtalet uppfyller detta kan avtalet godkännas av hyresnämnden.¹³¹

Fram till dess att hyresnämnden lämnat ett godkännande gäller för avtalet de tvingande bestämmelserna i tolfte kapitlet jordabalken. Detta innebär att avtalet får ett annat innehåll när hyresnämnden har medgett sitt godkännande. För det fall hyresnämnden inte lämnar ett godkännande kommer de tvingande bestämmelserna i tolfte kapitlet jordabalken att fortsätta gälla under hela hyrestiden. Detta kan dock undvikas genom att hyresavtalet villkoras såtillvida att det endast gäller om hyresnämnden godkänner blockhyresavtalet.¹³²

3.3 Praxis

Ett beslut av hyresnämnden kan som huvudregel överklagas till Svea hovrätt.¹³³ Ett överklagandeförbud gäller emellertid för beslut i vissa frågor. I 12 kap. 70 § JB återfinns en lista på olika beslut som får överklagas. Före 2019 fick exempelvis hyresnämndens beslut gällande förbehåll vid blockuthyrning och godkännande av överenskommelse om avstående från besittningsskydd inte överklagas.¹³⁴

Under 2019 utökades möjligheterna att överklaga hyresnämndens beslut. Innan dess var hyresnämnden första och sista instans. Lagändringen motiverades ur ett rättssäkerhetsperspektiv och intresset för en enhetlig rättstillämpning. Lagstiftaren påpekade ovanligheten i att det endast finns en instans där parter kan få sin sak prövad. Då det finns åtta hyresnämnder ansåg lagstiftaren att det fanns en risk för splittrad praxis, vilket motiverade en möjlighet att överklaga i syfte att tillvarata rättssäkerheten.¹³⁵

Det kan nämnas att lagstiftaren inte ansåg att en utökning av möjligheterna att överklaga hyresnämndens beslut kunde motiveras av rätten till domstolsprövning som framgår av Europakonventionen. Detta prövades i samband med lagändringen, och slutsatsen blev att även om nämnder i formell mening inte kan jämföras med en domstol motsvarar de avsevärt det som kännetecknar en domstol; funktion, självständig ställning, utredningsmöjlighet och organisation. Det finns vidare inga ålägganden i Europakonventionen eller andra internationella konventioner att utöka rättigheten för parter att få sin sak prövad av flera instanser.¹³⁶

¹³¹ Se Larsson, Synnergren och Wahlström (2018) s. 86.

¹³² Se *ibid* s. 86 f.

¹³³ Se 12 kap. 70 § JB.

¹³⁴ Se Prop. 2018/19:66 s. 51.

¹³⁵ Se *ibid*.

¹³⁶ Se *ibid*.

Lagändringen skedde först under 2019 varför inte många beslut gällande förbehåll vid blockuthyrning ännu hunnit prövas av Svea hovrätt. Det dröjde ända fram till 2021 innan Svea hovrätt tog ställning i frågan. Frågan prövades i tre mål och i samtliga var blockhyresgästen en juridisk person. Svea hovrätt kom i dessa mål fram till samma slutsats med nästintill identiska resonemang.¹³⁷ Därför kommer domskälen och de rättsliga utgångspunkterna för dessa mål att tas upp nedan under en och samma rubrik.¹³⁸ Bakgrund och parternas talan kommer dock att tas upp separat.

3.3.1 ÖH 14080–21

I ÖH 14080–21 hade fastighetsägaren ansökt om hyresnämndens godkännande av ett förbehåll avseende blockuthyrning av 68 studentrum. Blockhyresgästens avsikt var att studentrummen skulle vara s.k. co-living (privata rum), samt att det skulle finnas gemensamma utrymmen, Young Professionals, d.v.s andrahandshyresgästerna skulle genom ett medlemskap få tillgång till ett ”community”. Fastighetsägaren ansåg att medlemskapet innebar att uthyrningen ska ses som exklusiv i och med att bostäderna endast är tillgängliga för medlemmar, som oftast är utlandsstudenter.¹³⁹

Blockhyresgästen tillhandahåller möblerade bostäder med redan tecknade avtal avseende el, internet, städning och andra tjänster som ingår i hyran. Fastighetsägaren menar att dess kärnverksamhet, som är att bygga och förvalta studentbostäder, är närliggande blockhyresgästens kärnverksamhet. Samarbetet skulle således vara gynnsamt för både blockhyresgästen och dess hyresgäster.¹⁴⁰

Fastighetsägaren menar att konceptet inte är långt ifrån kärnverksamheten, uthyrning till studenter. En anledning till att fastighetsägaren vill att uthyrningen ska ses som blockuthyrning är att den innebär ökat slitage, och även andra speciella krav, som fastighetsägaren vill att blockhyresgästen ska ansvara för.¹⁴¹

3.3.2 ÖH 9178–21

I ÖH 14080–21 hade fastighetsägaren ansökt om hyresnämndens godkännande av förbehåll avseende ett blockhyresavtal. Det framkom två avvikande villkor i blockhyresavtalet. Det första avvikande villkoret innebar att hyran skulle fastställas på ett annat sätt än den lagenliga bruksvärdesprincipen. Det andra avvikande villkoret innebar att blockhyresgästens rätt till tre månaders uppsägningstid skulle avtalas bort.¹⁴² Avtalet var

¹³⁷ Se ÖH 14080–21, ÖH 9178–21 och ÖH 10481–21.

¹³⁸ Se avsnitt 3.3.4

¹³⁹ Se ÖH 14080–21.

¹⁴⁰ Se *ibid.*

¹⁴¹ Se *ibid.*

¹⁴² Se ÖH 9178–21.

fastighetsägarens standardavtal för blockhyresavtal. Standardavtalet innebär att blockhyresgästen endast får upplåta lägenheterna till mindre och medelstora företag, med behov av personallägenheter, och hyresgäster som evakueras vid ombyggnad.¹⁴³

Fastighetsägaren påstod i hovrätten att prövningen av behovsrekvisitet inte endast bör begränsas till blockhyresgästens behov av blockuthyrning, utan vid prövningen bör hänsyn även tas till andrahands/tredjehands/fjärdehands-hyresgästs o.s.v behov av blockhyra. I de fall det finns ett behov av blockuthyrning i senare led ska blockhyresavtalet godkännas, detta oavsett om det finns en mellanhand tidigare i upplåtelsekedjan eller inte. För detta framförde fastighetsägaren två argument.¹⁴⁴

Första argumentet byggdes på att blockuthyrning med en mellanhand är vanligt förekommande. Fastighetsägaren menade att som fastighetsägare är man normalt inte intresserad av att ägna sig åt tillfälliga uthyrningar som leder till förslitning och ökad administration. Blockhyresavtal är därför en nödvändig uthyrningsform som tillgodoser behovet av tillfälliga bostäder. Vidare menade fastighetsägaren att det angivna syftet med blockuthyrningen inte påverkas av en mellanhand utan att en mellanhand är endast ett verktyg som möjliggör blockuthyrning i praktiken.¹⁴⁵

Det andra argumentet avsåg vilket rättssubjekt som prövningen av behovsrekvisitet ska avse. Fastighetsägaren menade att om det föreligger behov av tillfälliga bostäder för enskilda innebär det att behovsrekvisitet för blockuthyrning är uppfyllt. Behov av tillfälliga bostäder vid studier, arbete, evakuering vid skador i den vanliga bostaden och företagsanställdas behov av tillfälliga bostäder, nämns som några exempel av fastighetsägaren. Således ska den enskildas behov av en tillfällig bostad också tas i beaktning vid prövning om huruvida behovsrekvisitet är uppfyllt.¹⁴⁶

3.3.3 ÖH 10481–21

I målet hade fastighetsägaren ansökt om dispens för att hyra ut flera lägenheter till ett fastighetsförvaltningsbolag. Bolaget skulle sedan hyra ut möblerade lägenheter i andra hand till anställda med behov av tillfälligt boende i samband med tillfälligt arbete i Stockholm. I hovrätten framförde fastighetsägaren och blockhyresgästen samma resonemang som fastighetsägaren och blockhyresgästen i ÖH 9178–21. Således är parternas talan i båda mål nästintill identiska och kommer inte att upprepas.¹⁴⁷

¹⁴³ Se ÖH 9178–21.

¹⁴⁴ Se *ibid.*

¹⁴⁵ Se *ibid.*

¹⁴⁶ Se *ibid.*

¹⁴⁷ Jfr. ÖH 9178–21 och ÖH 10481–21.

3.3.4 Domskäl

I domskälen fastställer Svea hovrätt först vad som avses med blockhyresavtal enligt 12 kap. 1 § 6 st. JB. Hovrätten går vidare till förarbetena i vilka reglerna om blockhyra för första gången infördes. Hovrätten konstaterar att historiskt sätt var en blockhyresgäst en juridisk person som tillfälligt hyrde ut lägenheter. Några exempel som nämns är personer i behov av vård eller omsorg, industriföretag eller studentbostadsstiftelser. Avtalsfrihet vid blockhyresavtal avseende frågor om underhåll, indexreglering av hyran, uppsägningstid och villkorsändringar anser hovrätten är motiverad. Avtalsfriheten är dock inte motiverad om den utvidgas i sådan omfattning att andrahandshyresgästens rättsställning påverkas. Hovrätten ansåg att hyresnämndens prövning av om ett blockhyresavtal ska godkännas bör utgå från om ett seriöst behov för blockhyresavtal föreligger. Hovrätten påpekar vidare att sedan år 2002 har andrahandshyresgäster samma besittningsskydd som förstahandshyresgäster.¹⁴⁸

Hovrätten fastställer att prövningen ska ske i två led. I första ledet ska det fastställas huruvida den aktuella blockhyresgästens behov av blockuthyrning är av sådan karaktär att ett förbehåll som strider mot bostadshyresreglerna ska godkännas. Det andra ledet avser en prövning om huruvida de angivna avvikande villkoren i ett blockhyresavtal är godtagbara.¹⁴⁹

Hovrätten fann att det inte framgår av förarbetena hur prövningen av behovsrekvisitet ska ske. Hovrätten valde i stället att iakttä de exempel som i samband med införandet av blockuthyrning nämns i förarbetena, d.v.s. en sjukvårdshuvudmans eller ett industriföretags behov av bostäder för sina anställda. Hovrätten menade att dessa exempel indikerar när bestämmelsen kan användas. Det fastställdes av hovrätten att en blockuthyrning framför allt föreligger när blockhyresgästen *inom den egna verksamheten* har behov av att tillhandahålla bostäder till en *tydligt avgränsad krets* av personer.¹⁵⁰

Hovrätten menar vidare att 2002 års lagändring stödjer det ovan nämnda påståendet. Det framkom i förarbetena till lagändringen att behov vid blockuthyrning föreligger främst när uthyrning sker till en särskild kategori av personer; äldre, psykiskt sjuka och anställda i ett företag nämndes som några exempel. Därmed menar hovrätten att det ska krävas av förstahandshyresgästen att ha mer *betydande behov* än enbart ett uthyrningsintresse för att ett förbehåll vid blockhyresavtal ska godkännas. Vidare menar hovrätten att det strider mot syftet av 2002 års lagändring när fastighetsägaren använder en mellanhand för att hyra ut lägenheterna. Syftet med 2002 års lagändring var att andrahandshyresgäster skulle få lika starkt besittningsskydd som förstahandshyresgäster. En användning av mellanhand som förstahandshyresgäst

¹⁴⁸ Se ÖH 9178–21, ÖH 10481–21 och ÖH 14080–21.

¹⁴⁹ Se *ibid.*

¹⁵⁰ Se *ibid.*

innebär att lägenheterna upplåts i flera led som kan resultera i att andrahandshyresgästen sätts i en sämre rättsställning.¹⁵¹

I samtliga tre mål ifrågasatte hovrätten inte intresset att driva de verksamheter som förstahandshyresgästerna driver. Dock ansåg hovrätten att ingen av blockhyresgästerna kunde anses ha ett mer betydande behov av blockuthyrning än själva uthyrningsintresset. Blockhyresgästernas behov, i samtliga tre mål, avser uthyrning till en obestämd krets av personer som ofta leder till att upplåtelsen till de boende sker i flera led, vilket urholkar besittningsskyddet för de som bor i lägenheten. Ingen av de verksamheter som blockhyresgästerna i dessa tre mål bedriver, kan jämföras med de exempel som framgår av förarbetena. Således är blockhyresgästens behov inte hänförligt till en klart avgränsad krets av personer inom den egna verksamheten.¹⁵²

Hovrätten landade i slutsatsen att det inte finns något utrymme enligt gällande rätt att utvidga användandet av blockhyresavtal till att omfatta sådana situationer som nu har varit upp till prövning. Det ansågs vara en fråga för lagstiftaren att ta ställning till. Hovrätten fann att blockhyresgästerna i samtliga tre mål inte uppfyllde förutsättningarna som krävdes för godkännande av en överenskommelse om förbehåll vid blockuthyrning. Eftersom ingen av blockhyresgästerna i något av målen uppfyllde behovsrekvisitet gick hovrätten inte vidare i sin bedömning. Därmed prövades aldrig huruvida de angivna villkoren i blockhyresavtalet var godtagbara.¹⁵³

3.3.5 I kölvattnet av hovrättens avgöranden

Hyresnämnden har i mål H 14436–22 godkänt förbehåll i ett blockhyresavtal. I målet framgick det att fastighetsägaren tillsammans med blockhyresgästen skulle bygga delningsbostäder för att sedan hyra ut dessa till andrahandshyresgäster. Delningsbostäder innefattar att de boende delar på funktioner och ytor. En anledning till att fastighetsägaren vill att uthyrningen ska ske som blockuthyrning är att denne saknar specialkompetensen för hur delningsbostäder ska fungera i praktiken. Dessa boenden ska främst rikta sig till unga vuxna som kommer till staden för arbete men även studenter får bo i dessa boenden. I månadsavgiften ingår ett privat semi-möblerat rum, gemensamma ytor, veckovis städning av alla gemensamma ytor, internet och försäkring m.m. Fastighetsägaren menar att hyran är ungefär samma som i en vanlig hyreslägenhet. Blockhyresavtalet avser gälla i 25 år.¹⁵⁴

Hyresnämnden medger i sitt beslut att omständigheterna i det här fallet påminner mycket om mål ÖH 14080–21 men att blockhyresgästen i H 14436–22 ansetts ha ett betydande behov av följande skäl. Hyresnämnden anger att

¹⁵¹ Se ÖH 9178–21, ÖH 10481–21 och ÖH 14080–21.

¹⁵² Se *ibid.*

¹⁵³ Se *ibid.*

¹⁵⁴ Se bilaga 1.

den utförliga beskrivningen av verksamheten talar för att verksamheten i alla delar bedöms seriös. Hyresnämnden är av den mening att delningsbostäder är ett tryggt och prisvärt uthyrningskoncept. Att hyror och villkor verkar rimliga talar emot att verksamheten skulle kunna innebära något missbruk som skulle sätta andrahandshyresgäster i en sämre situation. Hyresnämnden godkände överenskommelsen då de ansåg att blockhyresgästen hade ett betydande behov utöver ett rent uthyrningsintresse.¹⁵⁵

3.4 Sammanfattande kommentarer

Från avsnitt 3.1 går det att utläsa att den första typen av andrahandsuthyrning (normala andrahandsuthyrning) är hårt reglerad, för att säkerställa andrahandshyresgästens rättsskydd. Syftet med lagändringen 2009 är ett exempel på när lagstiftaren försöker stänga möjligheterna till ett kringgående av lagen.

Det har tidigare fastställts att bostadshyresgäster har förmånligare skydd i jämförelse med lokalhyresgäster. Detta är logiskt med hänsyn till att parterna i ett lokalhyresavtal är jämbördiga. Detta blir dock problematiskt när reglerna om lokalhyra blir gällande för bostadshyresgäster, vilket är fallet vid blockuthyrning. Bland annat kan fastighetsägaren och blockhyresgästen avtala om lokalhyressättning och det i sin tur innebär att man kan, men inte måste, avtala om annat än bruksvärdeshyra.

Även om bestämmelsen om fri hyressättning endast gäller mellan blockhyresgästen och fastighetsägaren, kommer det avspeglas senare i andrahandshyresgästens hyresavtal. Blockhyresgästen kommer sannolikt vilja kräva högre hyra av andrahandshyresgästen då även blockhyresgästen strävar efter att gå med vinst. I den ekvationen är det endast andrahandshyresgästen som är den förlorande parten då den antagligen får betala en högre hyra än denne skulle ha betalat vid ett vanligt förstahandskontrakt.

Hyresgästen kan givetvis få hyran prövad av hyresnämnden. Dock vid en oseriös blockuthyrning, finns det en risk för andrahandshyresgästen att fastighetsägaren säger upp blockhyresgästens hyresförhållande, vilket leder till att andrahandshyresgästens hyresförhållande sägs upp automatiskt.¹⁵⁶ Detta förutsätter att blockhyresgästen har avstått från sitt besittningsskydd. Därmed är det inte helt orimligt att anta att blockhyresavtal kan användas för att kringgå hyreslagens skyddande regler. Därför är hyresnämndens prövning om huruvida ett seriöst behov för blockuthyrning föreligger av särskild vikt.

Hovrätten bedömde att blockhyresgästen i samtliga tre mål inte uppfyllde behovsrekvisitet för blockuthyrning, det vill säga det första steget i

¹⁵⁵ Se bilaga 1.

¹⁵⁶ Se avsnitt 4.

prövningen. Jag anser emellertid inte att hovrätten svarar direkt på frågan om när behovsrekvisitet anses uppfyllt. Men eftersom hovrätten fokuserar på när behovsrekvisitet inte är uppfyllt, innebär det att hovrätten indirekt svarar på när rekvisitet är uppfyllt. En anledning till att hovrätten väljer det tillvägagångsättet kan vara att hovrätten inte vill ge en uttömmande lista på när behovsrekvisitet kan anses vara uppfyllt.

Jag anser vidare, precis som doktrinen gör, att hovrättens praxis bör tolkas på följande sätt. Har blockhyresgästen ett mer betydande behov av blockuthyrning än själva uthyrningsintresset, då har behovsrekvisitet uppfyllts.¹⁵⁷ Uthyrningsintresset grundar sig i ett ekonomiskt intresse, det vill säga att blockhyresgästens enda intresse med blockuthyrning är att tjäna pengar. Ett exempel på när behovsrekvisitet anses vara uppfyllt är när ett blockhyresavtal avser tillhandahållande av bostäder till en tydligt avgränsad krets av personer inom den egna verksamheten, vilket är blockhyresavtalets främsta användningsområde. Hovrätten jämförde i målen om de verksamheter som blockhyresgästerna bedrev, kunde jämföras med de exempel som nämndes i förarbetena.

När behovsrekvisitet kan anses vara uppfyllt, bortsett från de exempel som nämns i förarbetena, framgår dock inte av domskälen. Hovrätten menar inte att det endast är de blockuthyrningsexempel som nämns i förarbetena är tillåtna. Därmed hade det varit önskvärt om hovrätten hade fastställt vilka kriterier blockhyresgästen måste uppfylla för att den ska uppfylla behovsrekvisitet. Kan blockhyresgästen exempelvis anses ha ett seriöst behov att hyra ut lägenheter till familjer med små barn om lägenheten ligger nära en förskola? Förmodligen inte, men det väcker frågan om var gränsen går vid en sådan prövning. Hovrätten har dock i det här fallet fastställt att syftet med blockhyresavtal inte är att fastighetsägaren ska använda en blockhyresgäst som en mellanhand för att sköta uthyrningen av lägenheterna, eftersom andrahandshyresgäster sätts i en mer osäker situation i jämförelse om den hade hyrt lägenheten direkt av fastighetsägaren. Vidare är det oklart vad som avses med ett missbruk av blockhyra. Den slutsatsen som har dragits inom doktrin är att hovrätten indirekt konstaterat att uthyrning genom uthyrningsföretag är att anse som ett missbruk av blockhyra. Blockhyresgästen anses därmed antingen ha ett betydande behov av blockuthyrning eller att det avses att missbruka blockhyra.¹⁵⁸

Jag anser att brist på en tydlig kriterielista från hovrätten är en anledning till att hyresnämnden godkände blockhyresavtalet i H 14436–22, där omständigheterna påminner mycket om ÖH 14080–21. Likt hovrättsdomen vill fastighetsägaren i H 14436–22 använda blockhyresgästens speciella kompetens för att driva ett delningsboende. Hyresnämnden skriver i skäl till beslutet att den utförliga beskrivningen av verksamheten talar för att verksamheten i

¹⁵⁷ Se Krzymowska och Krzymowska (2023) s. 66 f.

¹⁵⁸ Se *ibid.*

alla delar bedöms seriös. Vidare ansåg hyresnämnden att delningsbostäder är ett tryggt och prisvärt uthyrningskoncept. Rekvisiten som ställs upp i 12 kap. 1 § 6 st. JB är dock att blockhyresgästen ska ha ett seriöst behov av blockuthyrning. Att blockhyresgästens verksamhet anses vara seriös är inte samma sak som att blockhyresgästen har ett seriöst *behov* av blockuthyrning. Därtill ska beaktas att omständigheten tillsammans med att delningsbostäder är ett tryggt och prisvärt uthyrningskoncept ska anses tillräckligt för att uppfylla betydande behov av blockuthyrning, som hyresnämnden ansåg, anser jag strider mot rådande praxis. Detta betyder att blockhyresavtalet inte borde ha godkänts redan på första delen av prövningen.

Vidare framgår det av beslutet att blockhyresgästen skulle hyra ut dessa boende till unga vuxna mellan 20 och 35 år, som kommer till staden för arbete men även studenter skulle få bo i dessa boendet. Det framkom av hovrättens beslut att blockhyresavtalets främsta användningsområde är tillhandahållande av bostäder till en tydlig avgränsad krets av personer inom den egna verksamheten. Vad som exakt utgör en tydlig avgränsad krets av personer framkommer inte av hovrättens praxis. De personer som blockhyresgästerna i ÖH 9178–21, ÖH 10481–21 och ÖH 14080–21 hade tänkt att hyr ut till, ansågs inte uppfylla kravet på en tydlig avgränsad krets av personer. Blockhyresgästen i H 14436–22 hade dock specificerat åldern för vilka som fick hyra de bostäderna som ingick i blockhyresavtalet. Jag anser att hyresnämnden godkände blockhyresavtalet då nämnden ansåg bland annat att åldersspecifikationen utgjorde en tydlig avgränsad krets av personer.

I rådande praxis finns det emellertid utrymme att godkänna förbehåll vid blockuthyrning även när blockhyresgästen inte har behov att tillhandahålla bostäder till en tydlig avgränsad krets av personer i den egna verksamheten. Jag anser emellertid inte att hyresnämnden godkände blockhyresavtalet av just denna anledning.

Jag anser att rättsläget innan hovrättens praxis har varit oklart. Även om det för närvarande saknas exakt statistik går det anta att uthyrningsintresset i vissa fall ansetts vara tillräckligt för godkännande av ett blockhyresavtal.¹⁵⁹ Blockhyresavtal kan som det redovisades tidigare utnyttjas för ett kringgående av de skyddande bestämmelserna i tolfte kapitlet jordabalken. Hyresnämnden ska sätta stopp för sådana missbruk av blockuthyrning. Innan år 2021 hade hyresnämnden ingen rättspraxis att följa och därmed fanns det en risk för mer skönsmässiga prövningar som kunde skilja sig från andra hyresnämnder. Svea hovrätt har nu genom dessa tre mål underkänt blockhyra genom uthyrningsföretag, då dessa inte ansågs ha annat intresse än själva

¹⁵⁹ Jfr. 'Lägenhetshotell – Hur bostäder blir hotellägenheter. En rapport om problem, omfattning och konsekvenser' < <https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/bilder/regionernas-bilder/stockholm/dokument/dokumentbank/rapport-lagenhetshotell-20-nov-2021.pdf>>.

uthyrningen. Således har rättspraxis inskränkt möjligheterna till ett kringgående av de skyddande bestämmelserna i tolfte kapitlet jordabalken. Dock med hänsyn till hyresnämndens beslut i H 14436–22 väcks frågan om den rättspraxis följs av hyresnämnder eller om hyresnämnder kommer fortsätta med sina skönsmässiga bedömningar. Jag instämmer med hyresnämndens bedömning om att blockhyresgästen är annat än oseriös men det ändrar inte i sak då blockhyresgästen inte har ett mer betydande behov än enbart ett uthyrningsintresse.

4 Bulvanuthyrning

4.1 Tillbakablick och bakgrund

Under 1981 uppmärksammades andrahandshyresgästers utsatta ställning av Hyresrättsutredningen. Utredningen ansåg att en andrahandshyresgäst är särskilt utsatt på grund av tre anledningar. För det första förlorade andrahandshyresgästen sin rätt att bo kvar i lägenheten vid en uppsägning av förstahandshyresgästens hyresavtal. För det andra saknade ofta andrahandshyresgästen besittningsskydd i förhållande till förstahandshyresgästen. För det tredje var det förekommande att ta ut oskäligt hög hyra av andrahandshyresgästen. Som lösning till problemet föreslogs ett direkt hyresavtal med fastighetsägaren vid de fall förstahandshyresgästen försvann ur bilden.¹⁶⁰

Under 1984 hade lagstiftaren för avsikt att modernisera lagstiftningen om bulvanförhållande. Lagändringen skulle inskränka möjligheten att använda en bulvan vid överlåtelse av bl.a. fastigheter och aktier. I samband med lagändringen föreslogs i förarbeten även vissa ändringar i jordabalken. Dessa ändringar avsåg hindra kringgående av skyddande bestämmelser som besittningsskydd vid hyra och arrende. Således skulle möjligheterna för en hyresvärd att hyra ut sin lägenhet till en bulvan för att sedan hyra ut lägenheten i andra hand till den egentliga hyresgästen inskränkas.¹⁶¹ Således skulle bestämmelsen få en annan utformning än det som föreslogs av Hyresrättsutredningen.¹⁶² 7 kap. 31 § JB infördes 1985 och innebär att andrahandshyresgästen får samma rättigheter som den skulle ha haft om fastighetsägaren hade upplåtit nyttjanderätten till denne.¹⁶³

Det har konstaterats att en hyresvärd kan utnyttja en bostadsbristsituation samtidigt som denne förhindrar hyresgästen att få besittningsskydd genom att hyra lägenheten till en bulvan.¹⁶⁴ Bulvanen blir förstahandshyresgäst som sedan i sin tur hyr ut lägenheten i andra hand. Även om andrahandshyresgästen har ett besittningsskydd gentemot förstahandshyresgästen, upphör andrahandshyresgästens hyresförhållande om förstahandshyresgästen, i det här fallet bulvanen, sägs upp.¹⁶⁵

En bostadslägenhet kan överlåtas i andra hand antingen genom ett blockhyresavtal eller genom en vanlig andrahandsuthyrning.¹⁶⁶ Bestämmelsen avser att skydda alla andrahandshyresgäststyper. Bestämmelsen blir tillämplig

¹⁶⁰ Se SOU 1981:77 s. 261 ff.

¹⁶¹ Se Prop. 1984/85:111 s. 1 och 11.

¹⁶² Se SOU 1981:77 s. 37 och 265.

¹⁶³ Se Larsson och Synnergren, Jordabalken 7 kap. (2017-06-26, version 1, JUNO), 7 kap. 31 § under Bakgrund till bestämmelsen.

¹⁶⁴ Se avsnitt 1.1.

¹⁶⁵ Se Bengtsson, Hager och Victorin (2022) s. 85.

¹⁶⁶ Se avsnitt 3.1.1. och 3.1.2.

dels när parterna redan från början har för avsikt att kringgå de skyddande reglerna i tolfte kapitlet jordabalken, s.k. *rena bulvanfall*, dels när fastighetsägaren och förstahandshyresgästen vid ett senare skede utnyttjar att andrahandshyresgästen inte har något avtalsförhållande med fastighetsägaren.¹⁶⁷ Av förarbetena framgår följande exempel på när bestämmelsen är tillämplig. En förstahandshyresgäst har avsikten att säga upp en andrahandshyresgäst men det kan inte göras lagligen. Därför kommer förstahandshyresgästen överens med fastighetsägaren att andrahandshyresgästen ska avhysas på grund av att förstahandshyresgästens hyresförhållande upphört. Förstahandshyresgästen kan sedan avtala på nytt med fastighetsägaren. Därmed upphör förstahandshyresgästens hyresförhållande endast för att bli av med andrahandshyresgästen.¹⁶⁸

Bestämmelsen ger andrahandshyresgästen rätt, under förutsättningar att bestämmelsens rekvisit är uppfyllda, att göra sitt avtal gällande direkt gentemot fastighetsägaren.¹⁶⁹ Andrahandshyresgästen kan däremot inte åberopa bättre rätt mot fastighetsägaren än denne har mot förstahandshyresgästen. Således om andrahandshyresgästen exempelvis inte har besittningsskydd gentemot förstahandshyresgästen, har denne inte heller något besittningsskydd gentemot fastighetsägaren.¹⁷⁰ Det framgår av förarbetena att bestämmelsen inte är tillämplig vid *rena skenavtal*. Med *rena skenavtal* menas sådana upplåtelse där parterna vid avtalets ingående är medvetna om att förstahandshyresgästen handlar på fastighetsägarens uppdrag. Bestämmelsen är inte heller tillämplig om avtal anses föreligga direkt mellan fastighetsägaren och andrahandshyresgästen. Det framgår vidare av förarbetena att i de fall fastighetsägaren har upplåtit hyresrätt till en bulvan men rättsförhållandet inte har missbrukats av fastighetsägaren, blir bestämmelsen inte tillämplig. Andrahandshyresgästen kan dock ändå ha vissa befogenheter enligt de allmänna rättsgrundsatserna. Vilka rättsgrundsatser som lagstiftaren syftar på, är dock oklart. Bestämmelsen kan vidare inte användas enbart av den anledning att förstahandshyresgäster inte har fullgjort sina skyldigheter.¹⁷¹

Det kan också vara fallet att andrahandshyresgästen har i en giltig överenskommelse avstått från sitt besittningsskydd enligt 12 kap. 45 a § JB.¹⁷² Lagstiftaren angav i förarbetena att den omständigheten att andrahandshyresgästen har avtalat bort sitt besittningsskydd inte får åberopas som stöd för att andrahandshyresgästen saknar besittningsskydd. Överenskommelsen om avstående från besittningsskydd har många gånger i sådana fall träffats under omständigheten att andrahandshyresgästen svikligen föranletts att tro

¹⁶⁷ Se Larsson och Synnergren, Jordabalken 7 kap. (2017-06-26, version 1, JUNO), 7 kap. 31 § under Bakgrund till bestämmelsen och Prop. 1984/85:111 s. 13.

¹⁶⁸ Se Prop. 1984/85:111 s. 14.

¹⁶⁹ Se Beckman m.fl., Jordabalken en kommentar till JB och anslutande författningar (2019-01-24, version 2B, JUNO), 7 kap. 31 §.

¹⁷⁰ Se Prop. 1984/85:111 s. 13.

¹⁷¹ Se *ibid* s. 28.

¹⁷² Se avsnitt 2.2.1.1.

bulvanen haft ett intresse att nyttja lägenheten för egen del. Sådana omständigheter gör att avtalet blir ogiltigt enligt avtalslagens regler, menar lagstiftaren. Jag antar att lagstiftaren syftar på 30 § lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område. I det fall andrahandshyresgästen var medveten om att sådant bulvanförhållande föreligger är överenskommelsen ogiltig på den grund att det är ett skenavtal.¹⁷³

Det kan vidare vara av betydelse att nämna att det framkommer i förarbetena att bestämmelsen även gäller lokaler. En lokalhyresgäst har ett indirekt-besittningsskydd som ger denne rätt till ersättning vid otillåten uppsägning.¹⁷⁴ En fastighetsägare kan dock hyra ut sin lokal till en förstahandshyresgäst som är insolvent och sedan hyra ut lokalen till andrahandshyresgästen för att undvika ersättningsskyldigheten som denne har vid otillåten uppsägning av lokalen. Därför ansåg lagstiftaren att det var lämpligt att bestämmelsen skulle avse både bostadslägenheter och lokaler.¹⁷⁵

4.2 Bestämmelsens rekvisit

7 kap. 31 § JB blir tillämplig vid andrahandsuthyrningar där det *råder intressegemenskap* mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen och förhållandet har med hänsyn härtill och till omständigheterna i övrigt kan *antas utnyttjats för att kringgå* de bestämmelser i lag som är till förmån för en andrahandshyresgäst. Därmed ställer bestämmelsen upp två rekvisit: *viss intressegemenskap* och *illojalt förfarande*.¹⁷⁶

4.2.1 Viss intressegemenskap

Ett av bestämmelsens rekvisit är att fastighetsägaren och förstahandshyresgästen har *viss intressegemenskap*, d.v.s. kan antas vara i maskopi med varandra.¹⁷⁷ I sitt förslag till lagstiftningen om 7 kap. 31 § JB gav hyresrättsutredningen några förslag på vilka situationer som kan tyda på att det föreligger en intressegemenskap mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen. Det avsåg sådana situationer där det föreligger släktskapsförhållande mellan hyresvärden och förstahandshyresgästen, förstahandshyresgästen är en juridisk person som hyresvärden har bestämmande inflytande på, förstahandshyresgästen är en anställd hos fastighetsägaren, fastighetsägaren har en ekonomisk intressegemenskap eller står i liknande förhållande till denne.¹⁷⁸

¹⁷³ Se Prop. 1984/85:111 s. 28 f.

¹⁷⁴ Se avsnitt 2.2.2.

¹⁷⁵ Se Prop. 1984/85:111 s. 14.

¹⁷⁶ Se 7 kap. 31 § JB.

¹⁷⁷ Se *ibid.*

¹⁷⁸ Se SOU 1981:77 s. 37.

Lagstiftaren menade dock att en sådan uppräknings är både komplicerad och svårförståelig. Vidare menade lagstiftaren att uppräkningsen kan leda till felaktiga e contrario-slut, då det även kan finnas andra fall då ett bulvanförhållande kan föreligga. Därmed menade lagstiftaren att det väsentliga ska vara att det finns en intressegemenskap som utnyttjas för att kringgå bestämmelser som är till förmån för hyresgäster. Det framkommer i förarbetena att de uppräkningsar som föreslogs av hyresrättsutredningen kan användas som en viss ledning för att konstatera huruvida en sådan intressegemenskap föreligger.¹⁷⁹ Det framkommer dock under specialmotiveringsen av samma proposition att när sådana omständigheter som hyresrättsutredningen nämner föreligger, kan det normalt antas att fastighetsägaren och förstahandshyresgästen handlar i maskopi med varandra.¹⁸⁰ Vid första anblick kan detta tolkas i motsats till det som angavs tidigare i propositionen. Jag tolkar detta som att lagstiftaren i första skedet menade att uppräkningsarna som hyresrättsutredningen gör inte ska medtas i bestämmelsens lydelse men att det kan användas som vägledning vid tillämpning av bestämmelsen.

I doktrin beskrivs svårigheten att tillämpa besittningsskyddsreglerna på sådana förfaranden på samma sätt som det tillämpas i ordinära hyresförhållanden. Det föreslogs att en intresseavvägning möjligen kan bli avgörande. Vid en intresseavvägning är det viktigt att se över det otillbörliga syftet med arrangemanget, vilket leder till att fastighetsägaren förlorar på sitt försök att kringgå lagen. Det framkommer dock av doktrin att det saknas rättspraxis som stödjer det påståendet.¹⁸¹

Lagrådet framförde i förarbetena att varken i motiven eller av bestämmelsens lydelse framgår vad som exakt menas med begreppet viss intressegemenskap. Begreppet ska kunna ges en vidsträckt innebörd då sådana förhållanden föreligger både vid släktskap och ekonomiska hänseenden. Lagrådet är i den mening att huruvida intressegemenskap föreligger ska baseras på omständigheterna i det enskilda fallet.¹⁸²

4.2.2 Illojalt förfarande

Det grundläggande syftet bakom 7 kap. 31 § JB är att motverka ett kringgående av besittningsskyddsreglerna, men bestämmelsen blir även aktuell vid andra bestämmelser i tolfte kapitlet jordabalken.¹⁸³ En förutsättning för tillämpning av 7 kap. 31 § JB är att det föreligger ett illojalt förfarande mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen. Ett illojalt förfarande föreligger om det med hänsyn till intressegemenskap mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen och med hänsyn till omständigheterna i övrigt

¹⁷⁹ Se Prop. 1984/85:111 s. 13 f.

¹⁸⁰ Se *ibid* s. 29.

¹⁸¹ Se Bengtsson, Jordabalken (1970:994) 7 kap. 31 §, avsnitt 2 Rättsläget, Lexino 2022-10-31 (JUNO).

¹⁸² Se Prop. 1984/85:111 s. 45.

¹⁸³ Se *ibid* s. 29.

kan antas att rättsförhållandet utnyttjas för att kringgå en lagbestämmelse till förmån för andrahandshyresgästen.¹⁸⁴ Bestämmelsen blir därmed inte tillämplig om enbart en viss intressegemenskap kan konstateras. Detta även om det kan antas att fastighetsägaren och förstahandshyresgästen har handlat i maskopi med varandra. Bestämmelsens rekvisit är kumulativa. Bestämmelsen blir tillämplig när intressegemenskapen har utnyttjats för att kringgå en lagbestämmelse till förmån för andrahandshyresgästen.¹⁸⁵

Bedömningen huruvida ett sådant kringgående har skett ska göras med hänsyn till bl.a. syftet med den bestämmelsen som fastighetsägaren och förstahandshyresgästen har försökt att kringgå. Avtalsförhandlingarna mellan förstahandshyresgästen och andrahandshyresgästen kan också tyda på att ett kringgående är aktuellt. En förstahandshyresgäst kan förmå andrahandshyresgästen att godta en höjning av hyran genom att indikera att en vägran resulterar i en uppsägning av förstahandshyresgästens hyresavtal, vilket som nämndes tidigare slutligen kommer resultera i att andrahandshyresgästens hyresavtal sägs upp.¹⁸⁶

Lagrådet framförde i förarbetena att det inte går att dra sådana slutsatser som innebär att ett illojalt förfarande föreligger enbart av den anledningen att en intressegemenskap föreligger. Bedömningen bör utgå ifrån motiveringen bakom andrahandsupplåtelsen, arten och graden av den aktuella intressegemenskapen. Vidare ska den motivering som framgår av förstahandshyresavtalet till andrahandsupplåtelsen beaktas i prövningen. Därför menade Lagrådet att det ska framgå av bestämmelsens lydelse att antagandet om kringgående inte enbart ska grundas på intressegemenskapen utan även på omständigheterna i övrigt.¹⁸⁷

Det framkommer i förarbetena att endast när samtliga ovan redovisade förutsättningar är uppfyllda kan en andrahandshyresgästen göra sitt hyresavtal gällande gentemot fastighetsägaren och avtalet kan vid behov fastställas av domstolen. Andrahandshyresgästen kan även återropa avtalet i en förlängnings- eller villkorstvist. Konsekvenserna blir att fastighetsägaren endast kan säga upp andrahandshyresgästens hyresförhållande i den mån förstahandshyresgästen kunde göra. Vidare övergår förstahandshyresgästens skyldigheter till fastighetsägaren, vilket innebär att andrahandshyresgästen kan begära fastighetsägaren att underhålla lägenheten.¹⁸⁸

¹⁸⁴ Se 7 kap. 31 § JB.

¹⁸⁵ Se Bengtsson, Jordabalken (1970:994) 7 kap. 31 §, avsnitt 2 Rättsläget, Lexino 2022-10-31 (JUNO).

¹⁸⁶ Se Prop. 1984/85:111 s. 29.

¹⁸⁷ Se ibid s. 45 och 49.

¹⁸⁸ Se ibid s. 29.

4.3 Praxis

Det finns endast tre avgörande från HD sedan bestämmelsen stiftades 1984. Det sista avgörandet kom i slutet av 2022. I de tre fallen dömde HD två gånger till hyresgästens fördel och en gång till fastighetsägarens fördel.

4.3.1 NJA 1992 s. 598

I början av 1970-talet hade en fastighetsägare hyrt ut två lägenheter till sin dotter och hennes man. Förstahandshyresgästen hade sedan under 1972 upplåtit en av lägenheterna i andra hand. Med ett försök att bevara lägenheten till sina barn, införde förstahandshyresgästen en klausul i andrahandsavtalet som medförde en skyldighet för andrahandshyresgästen att acceptera en uppsägning, om uppsägningen skedde före 1982. Trots en uppsägning under 1981 vägrade andrahandshyresgästen att flytta. Frågan avgjordes av domstolen, vilket fastställde under 1983 att andrahandshyresgästen hade rätt att bo kvar i lägenheten. I samband med det ovannämnda målet hade andrahandshyresgästen yrkat att domstolen skulle fastslå att denne hade rätt till ett hyreskontrakt direkt med fastighetsägaren. Andrahandshyresgästen menade att fastighetsägaren hade agerat som en hyresvärd. Yrkandet lämnades dock utan bifall.¹⁸⁹

Under 1988 kom fastighetsägaren och förstahandshyresgästen överens om att säga upp hyresavtalet som rådde mellan dem, vilket mynnade ut i att andrahandshyresgästens hyresförhållande upphörde.¹⁹⁰ HD hade två frågor att ta ställning till. Den första frågan avsåg huruvida 7 kap. 31 § JB kan tillämpas retroaktivt, då bestämmelsen stiftades under 1985 och hyresavtalet undertecknades innan dess.¹⁹¹ HD fastställde att bestämmelsen är retroaktivt tillämplig och det faktum att domen från 1983 har vunnit laga kraft ändrade inget i sak.

Den andra frågan avsåg huruvida bestämmelsens rekvisit var uppfyllt. HD ansåg det vara ostridigt att det rådde intressegemenskap mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen, då det föreligger släktskap mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen. För bedömningen om huruvida rekvisitet illojalt förfarande är uppfyllt tittade HD till syftet med uppsägningen av förstahandshyresgästen. HD anförde att fastighetsägaren trots tidigare försök har misslyckats att tvinga andrahandshyresgästen att lämna lägenheten. Fastighetsägaren framförde vidare i målet att denne har för avsikt att upplåta lägenheten till sitt barnbarn när andrahandshyresgästen har flyttat, vilket är de facto förstahandshyresgästens barn. Med hänsyn till det anförda och omständigheterna i övrigt ansåg HD att det kan antas att andrahandshyresavtalet har ingåtts i syfte att kringgå besittningsskyddsreglerna i JB.

¹⁸⁹ Se NJA 1992 s. 598.

¹⁹⁰ Se *ibid.*

¹⁹¹ Se avsnitt 4.1.

Således fick andrahandshyresgästen besittningsskydd i förhållande till fastighetsägaren.¹⁹²

4.3.2 Andrahandsupplåtelsen för barnen (NJA 2003 s. 540)

I ett fall från 2003 ansåg HD att det rådde intressegemenskap mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen. Fastighetsägaren var en juridisk person medan förstahandshyresgästen var en fysisk person. Förstahandshyresgästen var en del av fastighetsägarens styrelse och var majoritetsägare i fastighetsägarens moderbolag. Förstahandshyresgästen hade omedelbart efter tillträde till lägenheten hyrt ut den i andra hand. I målet var det ostridigt att förstahandshyresgästen inte hade några avsikter att bosätta sig själv i den aktuella bostadslägenheten. Dennes avsikter var att bibehålla boendet till sina barn som vid den tidpunkten var sju eller åtta år gamla.¹⁹³

I målet var andrahandshyresgästen ålagd att betala samma hyra till förstahandshyresgästen som förstahandshyresgästen var ålagd att betala till fastighetsägaren. Efter sju år såldes fastigheten till en tredje part. Till följd av överlåtelsen blev förstahandshyresgästen uppsagd, vilket ledde till uppsägning av andrahandshyresgästen. Det ska tilläggas att förstahandshyresgästens uppsägning skedde mot dennes vilja. HD menade att även om fastighetsägarens och förstahandshyresgästens motivering till upplåtelsen av bostaden i andra hand var svaga, hade avtalet inte utnyttjats på det sätt som skulle innebära ett kringgående av lagen. Således fanns det inga omständigheter i målet som tydde på att parterna hade utnyttjat andrahandshyresgästens svaga ställning på ett illojalt sätt.¹⁹⁴

Det framkom av HD att sådana omständigheter föreligger om det går att anta att fastighetsägaren och förstahandshyresgästen hade ett illojalt syfte med andrahandsupplåtelsen. Ett exempel på ett sådant syfte är att upplösa förstahandshyresgästens hyresförhållande i det fall andrahandshyresgästen inte skulle lämna lägenheten när förstahandshyresgästen hade ett behov av bostadslägenheten. HD landade i slutsatsen att 7 kap. 31 § JB inte kunde tillämpas gentemot fastighetsägaren, vilket innebar att andrahandshyresgästen flyttade från lägenheten.¹⁹⁵

En skiljaktig ledamot ansåg dock att syftet bakom andrahandsupplåtelsen inte har varit något annat än att kringgå besittningsreglerna. Det är ostridigt att förstahandshyresgästen aldrig hade några avsikter att bosätta sig i lägenheten. Ett illojalt syfte har därför funnits redan i samband med

¹⁹² Se NJA 1992 s. 598.

¹⁹³ Se NJA 2003 s. 540.

¹⁹⁴ Se *ibid.*

¹⁹⁵ Se *ibid.*

andrahandsavtalets ingående. Detta oavsett om fastighetsägaren och förstahandshyresgästen innan överlåtelsen har hunnit utnyttja andrahandshyresgästens svaga ställning eller inte.¹⁹⁶

4.3.3 Lägenheten på Sibyllegatan (NJA 2022 s. 1115)

Både tingsrätten och hovrätten ansåg att bestämmelsen inte var tillämplig i fallet och därmed avslogs andrahandshyresgästens talan. Målet avsåg en fastighetsägare som ägde 52 bostadslägenheter.¹⁹⁷ Fastighetsägaren hade upplåtit en av dessa bostadslägenheter till en juridisk person, vars verksamhet var att hjälpa fastighetsägare att hyra ut sina bostäder till för denne så förmånliga villkor som möjligt. I tingsrätten hävdade andrahandshyresgästen att förstahandshyresgästens verksamhet endast avsåg uthyrning av lägenheter i andra hand och att dess enda inkomstkälla var hyran från andrahandshyresgäster. Andrahandshyresgästen, som också var en juridisk person, uppgav att lägenheten skulle användas av en av dennes anställda.¹⁹⁸

Det ska även tilläggas att samma dag som fastighetsägaren upplät bostadslägenheten till förstahandshyresgästen uppläts bostaden vidare till andrahandshyresgästen. Avtalet mellan förstahandshyresgästen och fastighetsägaren ingicks den 8 november 2010 och gällde till och med 31 december 2011, med villkoret att avtalet skulle förlängas tills vidare vid utebliven uppsägning.¹⁹⁹

Förstahandshyresgästens hyra uppgick till 18 000 kr i månad. Andrahandshyresgästens hyra uppgick till 69 000 kr per kvartal, vilket är 23 000 kr i månaden. Den 15 november 2011, d.v.s. efter drygt ett års hyrestid avstod förstahandshyresgästen i en överenskommelse från sitt besittningsskydd. Efter sju år väckte andrahandshyresgästen talan i hyresnämnden och yrkade att hyran skulle fastställas till 7 300 kr i månad. I samband med att andrahandshyresgästen väckte talan i hyresnämnden, sade förstahandshyresgästen upp hyresavtalet. Förstahandshyresgästen uppgav att grunden för detta var att dennes hyresavtal blivit uppsagt av fastighetsägaren.²⁰⁰

HD:s domskäl börjar med en utförlig beskrivning av hur bestämmelsen ska tillämpas. I domskälen beskriver HD att tolfte kapitlet jordabalken är till stora delar utformad som en skyddslagstiftning till förmån för hyresgäster. Skyddet mot oskäligen hyror, besittningsskyddsreglerna, och rätten att få återbetalning av erlagd hyra som överstiger skälig hyra nämns som några exempel på vilka omständigheter lagstiftaren har för avsikt att skydda

¹⁹⁶ Se NJA 2003 s. 540.

¹⁹⁷ Se NJA 2022 s. 1115 p. 1 och 7.

¹⁹⁸ Se *ibid* tingsrättens dom under Bakgrund.

¹⁹⁹ Se *ibid* p. 2, 4, 5 och 6.

²⁰⁰ Se *ibid*.

bostadshyresgästerna emot. Vidare menar HD att i dessa bestämmelser särbehandlas inte bostadshyresgäster som är juridiska personer från fysiska personer. Domstolen anger vidare vikten av ett fungerande samband mellan besittningsskyddsreglerna och reglerna om fastställande av hyra.²⁰¹ Besittningsreglerna förlorar sin verkan om reglerna om fastställande av hyra satts ur spel och vice versa, vilket HD håller med om. Vidare håller HD med om att besittningsskyddsreglerna fungerar enbart med anledningen att det finns en övre gräns för hyrans storlek.²⁰²

HD går sedan vidare och fastställer hur rekvisitet *intressegemenskap* ska tolkas. HD är av den bedömningen att rekvisitet *intressegemenskap* bör ha en vid betydelse. I det här fallet förelåg ingen släktskap, koncerngemenskap, anställningsförhållande eller liknande förhållande mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen. HD fastställer vidare att enbart den omständigheten att förstahandshyresgästen har fått tillstånd av fastighetsägaren till en andrahandsuthyrning är i sig inte tillräcklig. Däremot, i vissa fall, kan själva upplåtelseavtalet mellan förstahandshyresgästen och fastighetsägaren i sig uppfylla rekvisitet. HD talar om sådana fall där förstahandshyresgästen inte avser att själv bo i bostadslägenheten och syftet med upplåtelsen är enbart att upplåta lägenheten i andra hand.²⁰³

Innan HD:s bedömning i det enskilda fallet fastställer domstolen vad som menas med bestämmelsens sista rekvisit, vilket är *rättsförhållandet utnyttjas för kringgående*. HD menar att rättsförhållanden som finns vid förstahandsupplåtelsen och andrahandsupplåtelsen tillsammans kan bilda det rättsförhållande som kan utnyttjas för kringgående. HD menar att huvudsyftet med bestämmelsen är att säkra rätten till besittningsskydd. Då dessa regler och rätten till skälig hyra är sammanlänkade, blir dessa regler centrala för prövningen om huruvida rättsförhållandet utnyttjas för kringgående.²⁰⁴

HD anger tre omständigheter som kan ha betydelse för prövningen om rättsförhållandet har utnyttjats för kringgående eller inte. Första omständigheten avser skälen som kan antas vara bakom rättsförhållandet, d.v.s. skälen till att fastighetsägaren har medgett en andrahandsuthyrning. Den andra omständigheten avser åtgärder som tas av fastighetsägaren och förstahandshyresgästen under hyresförhållandet. Med sådana åtgärder menas exempelvis när förstahandshyresgästen avstår från sitt besittningsskydd eller när förstahandshyresgästen accepterar en uppsägning från fastighetsägaren. Den tredje och sista omständigheten avser de fall fastighetsägaren och förstahandshyresgästen har utnyttjat rättsförhållandet i syfte att kräva

²⁰¹ Se NJA 2022 s. 1115 p. 10–12.

²⁰² Se *ibid* p. 14.

²⁰³ Se *ibid* p. 22–25.

²⁰⁴ Se *ibid* p. 27–29.

andrahandshyresgästen på en hyra som är högre än skälig hyra eller i syfte att kringgå besittningsreglerna.²⁰⁵

För att fastställa vad som utgör skälig hyra krävs en fullständig prövning. Inom ramen av 7 kap. 31 § JB finns inget utrymme för fastställande av skälig hyra. Bestämmelsens beviskrav är *kan antas*. HD menar att det inte bör ställas alltför höga krav på andrahandshyresgästens utredning om vad som utgör skälig hyra. Således behöver andrahandshyresgästen endast bevisa att hyran denne betalar kan antas var högre än vad som utgör skälig hyra för bostaden i fråga.²⁰⁶

HD prövade först om det föreligger en intressegemenskap mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen. I det här fallet ansåg HD att det var ostridigt att förstahandsupplåtelsen endast ingicks för att upplåta lägenheten vidare i andra hand. Det framgick av förstahandshyresgästen att dess verksamhet är att hjälpa fastighetsägarna hyra ut sina bostäder i andra hand. Eftersom förstahandshyresgästen *inte hade avsikten* att bosätta sig i lägenheten drar HD slutsatsen att denne inte hade själv *ett behov* av lägenheten. Således talar dessa omständigheter för att en intressegemenskap föreligger mellan förstahandshyresgästen och fastighetsägaren.²⁰⁷

När en sådan bedömning gjorts behövs därefter en bedömning om någon lagregel till förmån för hyresgästen kringgått. Fastighetsägaren menade att den aktuella bostaden var en evakueringslägenhet, och en överenskommelse om avstående från besittningsskydd har ingåtts för att undvika att nyttjaren av bostaden skulle ha besittningsskydd. Domstolen godtog inte fastighetsägarens skäl, då detta är att betrakta som ett obestämt behov. Domstolen menade vidare att sådana behov inte heller ska godkännas av hyresnämnden vid ansökan om avstående från besittningsskydd. Således fanns det enligt domstolen inga godtagbara skäl till ett avståendeavtal i obegränsad tid.

Andrahandshyresgästens utredning om vad som utgör skälig hyra ansågs uppfylla beviskravet eftersom det gick att anta att hyran uppgick till väsentligt högre hyra än skälig hyra. Till detta uppgav fastighetsägaren att den inte kände till den oskäliga hyran som förstahandshyresgästen begärde av andrahandshyresgästen. HD menar dock att fastighetsägaren var införstådd med förstahandshyresgästens verksamhet. Därmed att kräva en oskälig hög hyra av förstahandshyresgästen talar för att fastighetsägaren måste ha insett att förstahandshyresgästen avsåg att ta ut ännu högre hyra av andrahandshyresgästen. Med hänsyn till ovan presenterade omständigheter landade HD i slutsatsen att rättsförhållandet har utnyttjats för kringgående av besittningsskyddsreglerna och reglerna om skälig hyra. Således fastställdes att

²⁰⁵ Se NJA 2022 s. 1115 30–32.

²⁰⁶ Se *ibid* p. 33.

²⁰⁷ Se *ibid* p. 36.

andrahandshyresgästen hade samma rätt gentemot fastighetsägaren som om denne hade upplåtit hyresrätten direkt till andrahandshyresgästen.²⁰⁸

4.4 Sammanfattande kommentarer

Det har nu konstaterats att 7 kap. 31 § JB avser att skydda andrahandshyresgäster oavsett om det avser en blockuthyrning eller en vanlig andrahandsupplåtelse. Bestämmelsens rekvisit är att det ska föreligga en intressegemenskap mellan förstahandshyresgästen och fastighetsägaren och att rättsförhållandet har utnyttjats på ett illojalt sätt.

Det var relativt enkelt för HD att i mål NJA 1992 s. 598 fastställa att en intressegemenskap förelåg eftersom förstahandshyresgästen var nära släkt med fastighetsägaren. I mål NJA 2003 s. 540 ingick förstahandshyresgästen i fastighetsägarens styrelse och var majoritetsägare i fastighetsägarens moderbolag. Båda dessa omständigheter nämns i förarbetena som exempel på fall där en intressegemenskap föreligger. I NJA 2022 s. 1115 var dock omständigheten annorlunda. HD fastställer att rekvisitet intressegemenskap ska ha en vid betydelse och det krävs andra omständigheter än tillstånd till andrahandsupplåtelse för att en sådan intressegemenskap ska föreligga. Den praxis som framgår av domen är, i min mening, att själva förstahandsupplåtelseavtalet i sig kan uppfylla rekvisitet. För detta krävs att förstahandshyresgästen inte ska planera att bosätta sig i lägenheten, vilket talar om att denne inte har ett behov av lägenheten. Detta anser jag är ett hårt slag mot företag vars enda verksamhet avser andrahandsuthyrning.

Det råder oenigheter avseende bestämmelsens andra rekvisit, illojalt förfarande, ska tolkas. I NJA 2003 s. 540 menade HD att trots den svaga motiveringen till en andrahandsupplåtelse, har rättsförhållandet inte utnyttjats på ett illojalt sätt och därmed har inget kringgående av lagen skett. Detta trots att det var ostridigt att förstahandshyresgästen inte hade en avsikt att bosätta sig i lägenheten. Det skiljaktiga justitierådet ansåg att rekvisitet var uppfyllt oavsett om fastighetsägaren och förstahandshyresgästen har hunnit utnyttjat andrahandshyresgästens svaga ställning eller inte. Denne menar att ett illojalt syfte har funnits redan i samband med andrahandsavtalets ingående.²⁰⁹ Det framgår av doktrinen att det skiljaktiga justitierådets strängare bedömning är mer i linje med den utveckling som skett med anledning av det nya avgörandet.²¹⁰

Jag anser dock att domslutet i NJA 2003 s. 540 är mer i linje med domskälen i NJA 2022 s. 1115. I detta mål gav domstolen tre omständigheter som kan ligga till grund för prövningen om rättsförhållandet har utnyttjats för kringgående eller inte. Dessa omständigheter var (i) skälen bakom tillåtelsen

²⁰⁸ Se NJA 2022 s. 1115 p. 38–43.

²⁰⁹ Se avsnitt 4.3.2.

²¹⁰ Se Krzymowska och Krzymowska (2022–23) s. 629 f.

av en andrahandsuthyrning, (ii) åtgärder som fastighetsägaren och förstahandshyresgästen tar under hyresförhållandet och (iii) huruvida rättsförhållandet har utnyttjats för ett kringgående av någon skyddande bestämmelse i tolfte kapitlet jordabalken. Vid den andra omständigheten tar HD upp två exempel. Det första exemplet avser när förstahandshyresgästen avstår från sitt besittningsskydd. Det andra exemplet avser när förstahandshyresgästen accepterar en uppsägning från fastighetsägaren.²¹¹ Doktrinen har dock tolkat domskälen som att dessa två exempel är typexempel på åtgärder som kan anses utgöra kringgående.²¹² Jag anser att detta är en vid tolkning av det som framgår av HD. Det framgår av domskälen att dessa åtgärder kan många gånger få betydelse vid bedömningen om huruvida ett kringgående föreligger men inte att det ensamt innebär kringgående. Jag anser att en sådan tolkning som doktrinen gör går ut över det som är gällande rätt.

Vid en applicering av dessa omständigheter på mål NJA 2003 s. 540 kan det konstateras att den andra och tredje omständigheten inte har uppfyllts. En stor skillnad mellan dessa två mål är att i NJA 2003 s. 540 betalade andrahandshyresgästen samma belopp i hyra som förstahandshyresgästen. Eftersom det både i praxis och förarbetena läggs stor vikt vid andrahandshyresgästens svaga ställning, anser jag att den andra och tredje omständigheten som nämns i mål NJA 2022 s. 1115 är av särskild betydelse för bedömningen. Den strängare bedömningen som det skiljaktiga justitierådet gör går utöver bestämmelsens tillämplighet. I NJA 2022 s. 1115 fastslås inte hur många av dessa omständigheter behöver föreligga för tillämpningen av bestämmelsen.

Jag hävdar att efter målet NJA 2022 s. 1115 är det betydligt svårare för förstahandshyresgäster och fastighetsägare att kringgå hyreslagens bestämmelser som är till förmån för andrahandshyresgäster. Hypotetiskt sett kan en förstahandshyresgäst hyra en bostad och visa att denne har avsikten att och bosatta sig i bostaden, d.v.s. har ett behov av bostaden. Efter ett tag kan den hyra ut den i andra hand i hopp om att kringgå de skyddande reglerna. Dock anser jag detta vara dels långsökt, dels det hade räckt med de två andra omständigheterna för att 7 kap. 31 § JB ska kunna tillämpas. Det som var viktigt i mål NJA 2022 s. 1115 enligt mig är att HD fastslog att förstahandshyresgästens syfte att avstå från sitt besittningsskydd kan ha betydelse vid bedömningen.

²¹¹ Se avsnitt 4.3.3.

²¹² Se Krzymowska och Krzymowska (2022–23) s. 628 f.

5 Avslutande diskussioner

Jag anser att de mest centrala skyddsbestämmelserna i tolfte kapitlet jordabalken är rätten till skälig hyra och rätten att bo kvar i lägenheten. Detta då alla andra rättigheter en hyresgäst har faller bort om hyresgästen inte har en lägenhet att bo i, eller inte har råd att bo kvar i. Samspelet mellan reglerna om rätt till skälig hyra och rätten att bo kvar i lägenheten är viktig. Att en hyresgäst har rätt att behålla sitt boende, besittningsskydd, har inte en stor betydelse för denne om hyresvärden kan höja hyran till oskäliga nivåer, vilket slutligen skulle leda till att hyresgästen ändå blir tvungen att säga upp hyresavtalet och flytta. På samma sätt spelar det ingen roll för hyresgästen att denne betalar en skälig hyra om hyresvärden enkelt kan säga upp denne utan skäliga skäl.

Även om parterna i ett blockhyresavtal är jämbördiga, är det inte blockhyresgästen som slutligen kommer bo i lägenheterna som blockhyresavtalet avser. De som kommer att bo i dessa lägenheter är nästintill alltid privatpersoner. Blockhyresavtalets innehåll påverkar andrahandshyresgästens hyresavtal. Eftersom syftet med de skyddande bestämmelserna i tolfte kapitlet jordabalken är att skydda de som bor i dessa lägenheter, oavsett om det är en förstahandshyresgäst eller andrahandshyresgäst, är det viktigt att blockhyresavtalets innehåll beaktas. Bland annat kan fastighetsägaren och blockhyresgästen avtala om lokalyressättning som kan leda till en högre hyra för andrahandshyresgästen.

Svea hovrätt tolkar förarbetena till 12 kap. 1 § 6 st. JB. på så sätt att behovsrekvisitet ska anses vara uppfyllt när ett blockhyresavtal avser tillhandahållande av bostäder till en tydligt avgränsad krets av personer inom den egna verksamheten. Svea hovrätt menar att detta är blockhyresavtalets främsta användningsområde, således kan det finnas andra omständigheter som uppfyller behovsrekvisitet. Vilka dessa omständigheter kan vara är fortfarande oklart. Svea hovrätt har genom de tre mål som redogjorts för i uppsatsen underkänt blockhyresavtal genom uthyrningsföretag, då dessa inte ansetts ha annat intresse än själva uthyrningen.

7 kap. 31 § JB kan bli tillämplig när en oseriös fastighetsägare genom ett blockhyresavtal försöker komma runt den tvingande lagstiftningen. Detta sker genom att använda en mellanman för att i första led använda ett blockhyresavtal och i andra led avtala bort besittningsskyddet för förstahandshyresgästen. HD fastställer att själva förstahandsupplåtelseavtalet i sig kan uppfylla intressegemenskapsrekvisitet. För detta krävs att förstahandshyresgästen inte planerar att bosätta sig i lägenheten, vilket talar för att denne inte har ett eget behov av lägenheten. HD har vidare fastställt tre omständigheter som kan ligga till grund för prövningen av om rättsförhållandet har utnyttjats för kringgående eller inte. Dessa omständigheter är (i) skälen bakom tillåtelsen av en andrahandsuthyrning, (ii) åtgärder som fastighetsägaren och

förstahandshyresgästen vidtar under hyresförhållandet och (iii) huruvida rättsförhållandet har utnyttjats för ett kringgående av någon av de skyddande bestämmelserna i tolfte kapitlet jordabalken.

Fastighetsägare har tidigare genom andrahandsuthyrning kunnat sätta skyddsbestämmelserna i tolfte kapitlet jordabalken ur spel. Den möjligheten finns dock inte enligt gällande rätt. De exempel lagstiftaren ger på de fall när behovsrekvisitet är uppfyllt, talar starkt för att blockuthyrning endast kan användas när förstahandshyresgästen har ett behov inom den egna verksamheten. Detta har bekräftats i hovrättens praxis. Något som är märkvärdigt är att både i hovrättens och HD:s nyaste praxis resoneras det kring behovskravet. HD landade i slutsatsen att förstahandshyresgästen ska ha ett eget behov av lägenheten vid förstahandsupplåtelsen och inte kan vara en mellanhand mellan fastighetsägaren och andrahandshyresgästen.

Det kan fortfarande föreligga ett bulvanförhållande även om behovsrekvisitet i 12 kap. 1 § 6 st. JB är uppfyllt. Därmed kan inte en förstahandshyresgäst och fastighetsägare kringgå lagen även om de har fått ett godkännande av hyresnämnden för blockhyra. 7 kap. 31 § JB är som ett skyddsnet. Även om en fastighetsägare vid ett senare skede skulle vilja urholka skyddsbestämmelserna i tolfte kapitlet jordabalken, skulle bestämmelsen bli tillämplig. I hyresnämndens beslut som framgår av [bilaga 1](#) hade fastighetsägaren fått ett godkännande av blockhyresavtalet. För det fall andrahandshyresgästen skulle betala en oskäligt hög hyra eller bli uppsagd på grund av dess svaga ställning kan denne åberopa 7 kap. 31 § JB.

De nya avgörandena från Svea hovrätt och HD har därmed stärkt skyddet för andrahandshyresgäster. Uthyrningar genom uthyrningsbolag som förstahandshyresgäst anses enligt gällande rätt strida mot 12 kap. 1 § 6 st. JB och 7 kap. 31 § JB eftersom de, förutom ett uthyrningsintresse, inte har behov för bostaden.

Källförteckning

Offentligt tryck

Statens offentliga utredningar

SOU 1981:77 Hyresrätt 3 - Bruksvärde, hyresprocess m.m.

Propositioner

Prop. 1968:91 med förslag till lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m.m. och fortsatt giltighet av lagen, m.m.

Prop. 1970:20 med förslag till jordabalk.

Prop. 1973:23 med förslag till lag om ändring i jordabalken, m.m.;

Prop. 1978/79:89 om lokalhyra.

Prop. 1983/84:137 med förslag till ändringar i hyreslagstiftningen.

Prop. 1984/85:111 med förslag till lag om vissa bulvanförhållanden m. m.;

Prop. 1993/94:199 Ändringar i hyresförhandlingslagen m.m.

Prop. 1993/94:200 Upphörande av Bostadsdomstolen m.m.

Prop. 1997/98:46 Ändringar i hyreslagen m.m.

Prop. 2001/02:41 Hyresgästinflytande vid ombyggnad och andra hyresrättsliga frågor.

Prop. 2005/06:13 avstående från besittningsskydd.

Prop. 2008/09:27 Ökade möjligheter till andrahandsuthyrning.

Prop. 2013/14:195 Stärkt besittningsskydd för utsatta hyresgäster.

Prop. 2018/19:66 En modernare och mer ändamålsenlig prövning av hyres- och arrendeärenden.

Prop. 2018/19:107 Åtgärder mot handel med hyreskontrakt.

Betänkande

BoU 1987/88:21 om ändring i lokalhyreslagstiftningen.

Litteratur

Andersson, Charlotte & Andersson, Emil, *Lägenhetsbyten och andrahandsuthyrning: hyresnämndens praxis*, Fjärde upplagan, Norstedts juridik, Stockholm, 2021.

Baheru, Haymanot, *Hyressättning: prisets reglering vid bostadshyra*, Jure, Diss. Stockholm: Stockholms universitet, 2020, Stockholm, 2020.

Bengtsson, Bertil, Hager, Richard & Victorin, Anders, *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, Tionde upplagan, Norstedts juridik, Stockholm, 2022.

Björkdahl, Erika P., *Hyra av bostad och lokal*, Andra upplagan, Iustus förlag, Uppsala, 2018.

Grauers, Folke, *Nyttjanderätt hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt*, femtonde upplagan, MTM, Johanneshov, 2018.

Kleineman, Jan, *Rättsdogmatiskt metod*, I: Nääv, Maria & Zamboni, Mauro (red.), *Juridisk metodlära*, Andra upplagan, Studentlitteratur, Lund, 2018.

Krzymowska, Amelia & Krzymowska, Antonia (2022–23) 'Lägenheten på Sibyllegatan: när en andrahandshyresgäst i själva verket har ett förstahandskontrakt' JT s. 619-633.

Krzymowska, Amelia & Krzymowska, Antonia (2023) 'Slutet för blockhyra på den kommersiella marknaden?' SvJT s. 59 – 68.

Larsson, Nils & Synnergren, Stieg, *Kommersiella hyres- och arrendeavtal i praktiken*, Sjunde upplagan, Norstedts Juridik, Stockholm, 2022.

Larsson, Nils, Synnergren, Stieg & Wahlström, Christina, *Bostadshyresavtal i praktiken*, Femte upplagan, Norstedts juridik, Stockholm, 2018.

Sandgren, Claes, *Rättsvetenskap för uppsatsförfattare: ämne, material, metod, argumentation och språk*, Femte upplagan, Norsedts Juridik, Stockholm, 2021.

Victorin, Anders, Badur, Assur, Flodin, Jonny & Hager, Richard, *Kommersiell hyresrätt*, Fjärde upplagan, Wolters Kluwer, Stockholm, 2017.

Elektroniska källor

Litteraturförteckning

Beckman, Lars K, Bäärnheim, Mauritz, Cederlöf, Joakim, Gerleman, Erik, Hermansson, Magnus, Larsson, Nils, Lindberg, Magnus, Millqvist, Göran,

Jordabalken (1970:994), Karnov, besökt 2023-05-17 (JUNO).

Jordabalken (1970:994), Lexino 2023-01-28 (JUNO).

Hyresgästföreningen, 'Lägenhetshotell – Hur bostäder blir hotellägenheter. En rapport om problem, omfattning och konsekvenser' < <https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/bilder/regionernas-bilder/stockholm/dokument/dokumentbank/rapport-lagenhetshotell-20-nov-2021.pdf>> (besökt 2023-05-17).

Högsta domstolen, 'Döpta rättsfall från Högsta domstolen', < <https://www.domstol.se/globalassets/filer/domstol/hogstodomstolen/dopta-rattsfall/officiell-lista-over-dopta-rattsfall.pdf>> (besökt 2023-05-17).

Larsson, Nils & Synnergren, Stieg, *Jordabalken 7 kap.* (2017-06-26, version 1, JUNO).

Skorup, Ulf & Underskog, Tomas, *Hyreslagarna* (2022-06-14, version 12 A, JUNO).

Synnergren, Stieg, *Jordabalken en kommentar till JB och anslutande författningar* (2019-01-24, version 2B, JUNO).

Rättsfallförteckning

Högsta domstolen

NJA 1992 s. 598

NJA 1999 s. 210

NJA 2001 s. 711

NJA 2003 s. 540

NJA 2011 s. 27

NJA 2022 s. 1115

Hovrätten

RH 2001:12

ÖH 9947–05

ÖH 4225–21

ÖH 5658–21

ÖH 9178–21

ÖH 10481–21

ÖH 14080–21

Bostadsdomstolen

RDB 8:78

RDB 28:78

RBD 40:81

RBD 9:88

Bilaga 1



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

PROTOKOLL
2023-01-25
BESLUT
2023-02-15

Ärende nr Sida 1 (10)
H 14436-22
Rotel 5

Nämnden

Hyresrådet Jonas Alberg, ordförande
Nina Lingström och Hikmet Hussain, övriga ledamöter

Protokollförare

Juristen Filippa Benfari

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet

[Redacted]

Sökande

1. [Redacted] AB, [Redacted]
[Redacted] AB
[Redacted] Stockholm

Närvarande genom ombud

Ombud: [Redacted]

Biträdd av [Redacted]

2. [Redacted] AB, [Redacted]
[Redacted]
Box [Redacted]
[Redacted] Stockholm

Närvarande genom ombud och ställföreträdare

Ombud: Biträdande [Redacted]

Ställföreträdare: [Redacted],
suppleant i styrelsen

Biträdda av [Redacted], bolaget

Saken

Dispens, blockuthyrning

■■■■ AB och ■■■■ AB har den 22 november 2022 inkommit till hyresnämnden med en gemensam ansökan om dispens för godkännande av förbehåll i blockhyresavtal, se bilagor 1 och 2.

Sökandena presenterar sina verksamheter och bakgrunden till det aktuella blockhyresavtalet i anslutning till ansökan, och framför i huvudsak följande.

■■■■ har funnits ett antal år och jobbat med ekonomiskt tillgängliga bostäder, där huvuddelen är och har varit bostadsrätter. ■■■■ äger i stort sett ingenting själva, utan har valt att utveckla bostadsrätter och sälja dem.

Det aktuella projektet i Huddinge mellan ■■■■
■■■■ AB tävlade ihop för två år sedan och vann en tävling där de hade ritat ett ■■■■ med delningsbostäder. Förslaget attraherade Huddinge kommun och de tilldelades markanvisningen. Utvärderingen skedde på grundval av graden av innovation och vad som tillförde mest på den marken och till Huddinge, som alltså stödjer projektet.

■■■■ är ett företag inom ■■■■-koncernen. Man har övervägt det här noga och stödjer de idéer som ligger bakom ■■■■ AB:s verksamhet med delningsbostäder. Kostnaderna för att bygga delningsbostäderna är inte lägre än vanliga bostäder eftersom det är många rum med våtutrymmen, rent ekonomiskt ungefär det ungefär på ett ut om man skulle bygga vanliga bostäder på samma yta. ■■■■ har dock inte den specialkompetens som krävs för att få delningsbostäderna att fungera i praktiken, och det är där ■■■■ kommer in i bilden.

■■■■ AB är resultatet av att Jonas ■■■■ och Katarina ■■■■ år 2017-18 tog sig an uppgiften att hitta delar av lösningen på tre samhällsutmaningar: bostadsbrist, ensamhet och hållbar tillväxt. Målsättningen är att etablera 7 000 delningsbostäder på fem år. Det är en bostadsform som är vanlig utomlands och som

håller på att implementeras i Sverige. I ansökan finns hållbarhetsaspekterna med boendet beskrivna. Det är ett effektivare sätt att bidra till bostadsförsörjningen, eftersom det går in fler bostäder på samma yta. Det är bättre än om man hade byggt små lägenheter om ett rum. Bostadsytan blir större samtidigt som korridorer och dylikt kan minimeras i fastigheten. Vid delningsboende delar man på funktioner och ytor. Forskning från Kungliga Tekniska Högskolan visar att koldioxidutsläppen, i relation till lägenheter med ett rum, kan minimeras om man delar på kök, vardagsrum och badrum. Upplägget är att elva personer bor i sitt eget privata rum med dusch och wc men delar på kök och vardagsrum och utöver delningsbostaden har man tillgång till gemensamma ytor på bottenvåningen, vilket möjliggör för social gemenskap. I de byggnaderna som idag är uppförda nyttjas de gemensamma ytorna frekvent både dag- och kvällstid och fungerar som ett vardagsrum eller mötesrum för alla. Bostäder tilldelas efter medlemskap, och det är mycket arbete med att få ihop en fungerande boendekommunitet.

Fastigheten i Huddinge är under uppförande där det avses vara 15 eller 17 delningslägenheter, om totalt 142 rum samt gemensamma utrymmen. Ytan som en hyresgäst disponerar är mellan 20–24 kvm i genomsnitt på hela delningslägenheten, det egna rummet och del i de gemensamma utrymmena. Det finns i dag tre liknande verksamheter i Stockholm och en i Göteborg, och flera är på gång. Det är en hög uthyrningsgrad på 99 procent med en omflyttningshastighet på 40 procent på en årsbasis, vilket är väntat med tanke på målgruppen som boendet vänder sig till. Man bor från ett halvår upp till tre-fyra år, men kan givetvis bo längre om det är aktuellt. Förutom produktionen i Huddinge så är det även en produktion på gång i Barkarbystaden där det öppnas för 240 bostadshyresgäster i januari. Även i Lund är produktionen i gång på en fastighet. Det är ungefär 2 000 rum i hittills avtalade projekt.

██████████ AB samarbetar brett med olika aktörer, exempelvis ██████████ Fastigheter, ██████████, med flera. ██████████ är med från tidig idé till det att huset står klart och hyresgäster kan flytta in. ██████████ AB tecknar samarbetsavtal, bidrar med

kompetens, agerar kravställare, hjälper fastighetspartners, säkerställer att det fungerar. När huset sedan är klart verkar [REDACTED] AB i fastigheten. De sköter uthyrning, drift och community. Det bor 121 personer i den senaste fastigheten som öppnades i oktober. Fastigheten är fullt utrustad och möblerad på alla gemensamma ytor. Alla sovrum är semi-möblerade. De boende folkbokför sig på lägenheten och har ett eget nummer på sitt rum. Verksamheten riktar sig till unga vuxna mellan 20–35 år, som kommer till staden för att arbeta. Det kan vara studenter men man riktar sig mer till personer som har slutat att studera och ska ha någonstans att ta vägen efter det. Till exempel kan det vara personer som kommer utifrån för arbete i Sverige. Förutsättningarna är att man är mellan 20 och 35 år vid inflyttning och det finns inget kösystem, utan det är först till kvarn som gäller. Registrerar man sig och är aktiv så får man en bostad, men det krävs också att [REDACTED] AB får upp fler fastigheter. Det är inte ett krav att man har fast anställning. Det som kontrolleras är att det finns betalningsmöjlighet och kapacitet. Det görs en kreditupplysning där villkoret är att man får ha maximalt tre betalningsanmärkningar, men inte boenderelaterat och inget nytt på de senaste tolv månaderna. Det är ett mildare inkomstkrav än hos sedvanliga hyresvärdar. Man behöver registrera sig som medlem hos [REDACTED] och besvara ett matchningsverktyg. Det arbetas aktivt med att få till nätverket, eftersom målet är att skapa en meningsfull vardag för dem som bor där. Det har varit många företag som har kontaktat [REDACTED] AB, bland annat Volvo Cars, och som uppskattar att deras nyanställda, både från Sverige och andra länder, hittar någonstans att bo och kan komma in i vardagen så att de inte lämnar sina arbeten och flyttar hem igen. Det var påtagligt under Covid-19, eftersom många inte trivdes med att bo ensamma i en liten lägenhet. Det är viktigt för många bolag att tillse att sina anställda trivs.

[REDACTED] AB arbetar inte bara med väggar och tak och skickar ut hyreskontrakt. Det är en central organisation som arbetar med dels drift och service, dels med community relations, varigenom eftersträvas att alla har ett bra och trevligt boende tillsammans utan konflikter. Det är en omfattande process att göra detta. Redan vid inflytt har det varit en genomgående process. Man anmäler intresse och svarar på

personlighets- och delningsmatchning. Det är informationsmöte flera gånger i veckan om vad det innebär att bo med andra, vad coliving är och där man får möjlighet att ställa frågor. Om man därefter fortsatt tycker det är ett intressant alternativ så svarar man på matchningsfrågorna, där [REDACTED] 2 AB använder sig av ett forskningsbaserat verktyg för att göra opartisk sammanmatchning. Det handlar inte om att hitta sin bästa kompis, utan snarare att undvika de värsta fallgroparna. I det skedet skriver man sitt kontrakt, ett vanligt bostadskontrakt, och sedan inför inflyttningen fortsätter förväntanshanteringen. Man blir inbjuden till ett ”inför inflyttningsmöte” tillsammans med andra som ska flytta in samma månad i samma fastighet, eller ”hub” som det kallas, där man får svar på frågor inför inflyttning. Väl på plats möts man av en service host, som är den som städar och har hand om enklare saker som exempelvis Wi-Fi. Varje fastighet har ambassadörer, som är en avlönad tjänst för boende i fastigheten.

Hyran varierar men ligger runt 7 500–8 000 kr, all inclusive. I månadsavgiften ingår ett privat semi-möblerat bostadsrum, fullt utrustade gemensamma ytor i två dimensioner, veckovis städning av alla gemensamma ytor, internet, hemförsäkring, vatten och el. [REDACTED] AB har inte någon marginal på hyran. Hyresdelen är noll i marginal i redovisningen. Det som kan arbetas med är att ha marginal kring service, möbler, stora inköp av internet och allting som man delar på. Hyran förhandlas med partnern och [REDACTED] 2 AB förhåller sig till normhyran på orten. Man räknar om till jämförelseobjekt i snitt för enrumslägenheter och ser vad den hade landat på och sedan ser man till att inte landa över det. [REDACTED] AB kan däremot ta betalt för större ytor, eftersom det går in fler människor. Kostnaden är lite högre än om man hade byggt traditionella bostäder. Det är ungefär samma hyra i [REDACTED] som i en vanlig hyreslägenhet.

[REDACTED] AB startade ett labb i början av år 2019 och fick startbidrag av Boverket för hur man kan starta en sådan modell och hur man gör om någon är stökig. Arbetet med förväntanshantering är viktigt. Värderingsmappen faller ut till en egenprofil där man också får handfasta tips, exempelvis vad som är bra för en person att tänka på.

■■■■ AB jobbar mycket på att det ska vara trevligt för alla. Det finns även en uppförandekod. Rummen hyrs ut tills vidare, och den kortaste boendetiden är tre månader motsvarande vanlig uppsägningstid men sedan är det tills vidare och hyresgästen kan alltid säga upp avtalet när som helst. Det är ett sätt att komma in på bostadsmarknaden och när man har bott hos ■■■■ i tre-fyra år är tanken att man kommer in på den ordinarie bostadsmarknaden, genom bostadskö eller genom att man köper en bostad. Det är vanliga bostadshyresavtal med vanliga bostadsregler, och besittningsskydd, vilket innebär att det är hyresnämnden eller hovrätten som får avgöra om förlängning ska ske eller inte om avtalet måste sägas upp. ■■■■ AB följer den normala hyresutvecklingen.

Det var när det gäller blockhyresavtal lagstiftningsarbete år 2001 och år 2008. I praxis från hovrätten verkar man bara titta på förarbetena från år 1983 och år 1984. I propositionen från år 2001 och år 2008 framförs att lagstiftaren ser ett användningsområde som är vidare än det var år 1983. När det introducerades år 1985 fanns ett tryck från marknaden, fastighetsägare och aktörer, som ville eller behövde förmedla bostäder, som gjorde att man reglerade om det i lagstiftningen. Blockhyresavtal förekom innan år 1985. Det finns blockhyresavtal från 1960- och 1970-talen, som är i gång sedan dess. Det var även ett annat upplägg som var uppe i hovrätten, där det fanns närhet mellan blockhyresgäst och fastighetsägare. Det var ett kommersiellt syfte. Det är inte jämförbart med verksamheten som ■■■■ AB bedriver. Det är andra omständigheter som gör att verkligheten har förändrats. Det finns i lagstiftningen men det har även funnits innan det. Näringslivet och affärsverksamheten såg ut på ett helt annat sätt tidigare. Nu för tiden kanske man inte flyttar till Göteborg för att vara anställd av Volvo Cars hela livet, däremot har Volvo Cars intresse av att attrahera folk som vill komma. De vill introducera folk till ett boende och arbete där de kan inleda sitt bostads- och arbetsliv. Volvo Cars och de boende kanske avslutar sin relation men de boende bor kvar eller flyttar vidare när möjligheterna är sådana.

Kötiden i Stockholm för en hyresetta är 10,5 år. Ska man arbeta på Karolinska eller dylikt så vänder man sig ofta till många oseriösa uthyrare i andra-, tredje- eller fjärdehand. Delningsbostäder är en bostadsform som har saknats i Sverige, men som finns i andra länder, det erbjuder ett efterfrågat boende med bra och förmånliga villkor och många andra fördelar.

Fastigheterna som byggs är specialanpassade för delningsboende, varför avtalstiden bör vara lång, blockhyresavtalet löper på 25 år. Det finns inga konkurrenter med liknande koncept men det finns däremot aktörer som har liknande verksamheter, vilket är positivt. Det är både nationella och internationella aktörer som är intresserade av att komma in på den svenska marknaden. Konceptet finns och har fungerat i Sverige, exempelvis har Uppsala nationslägenheter ett liknande koncept. De boendes intressen tillvaratas fullt ut genom hyreslagstiftningen.

Sammanträdet, som pågick kl. 13.10–14.10, förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet kommer att meddelas **den 15 februari 2023 kl. 14.00** genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli.

Vid enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

BESLUT (att meddelas den 15 februari 2023 kl. 14.00)

Hyresnämnden godkänner ansökan och sökandenas blockhyresavtal i de delar dispens sökts för sådana förbehåll som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket jordabalken.

Skäl

Hyreslagen (12 kap. jordabalken) skiljer mellan bostäder och lokaler, med skilda regler i olika avseenden, framför allt större inslag av tvingande reglering när det gäller bostäder, bl.a. när det gäller hyra och underhåll. Omfattar hyresavtalet minst tre bostadslägenheter som blockhyresgästen ska vidareupplåta i andra hand får enligt

1 § sjätte stycket hyreslagen parterna avtala om förbehåll som strider mot reglerna om bostäder under förutsättning att förbehållen inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte avser rätten till förlängning eller grunderna för hyresvillkoren i samband med sådan förlängning, om det godkänns av hyresnämnden.

Vid sidan av det som nämns i bestämmelsen om krav på innehållet i förbehållen framgår inte närmare av lagtexten vad som ska ligga till grund för hyresnämndens bedömning av om förbehållen ska godkännas eller ej. Enligt förarbetena handlar det om att bedöma om det föreligger ett seriöst behov av blockhyresformen, vilket gett upphov till en hel del diskussioner om vad det egentligen innebär. Hyresnämnden i Stockholm har på senare år prövat många sådana här ärenden. I många fall har ansökningarna godkänts av enskilda hyresråd, utan att det av besluten framgår vad som legat till grund för bedömningarna, det gäller bl.a. ett blockhyresavtal rörande [REDACTED] AB:s projekt i Barkarbystaden. Under sammanträdet har upplysts att även hyresnämnden i Malmö under början av 2022 har godkänt en ansökan rörande ett annat projekt där [REDACTED] AB var inblandade. Sedan 2018 och särskilt efter 2020 då ansökningarna ökade och ofta med ganska oklara motiveringar har dock ansökningarna i många fall avslagits, med lite olika motiveringar. Vissa ansökningar har avslagits med hänvisning till att de inte är tillräckligt klart motiverade så att skälen bakom blockhyresformen kunnat bedömas, och flera av dessa beslut har fattats av ett hyresråd med ledamöter; inga av dessa beslut har överklagats. Andra ansökningar har avslagits med hänvisning till äldre förarbeten som har ansetts innefatta krav på att blockhyresgästen har till den egna verksamheten kopplade intressen av att hyra ut lägenheterna, alltså inte enbart en rent uthyrningsintresse, i dessa avgöranden har inte deltagit några intresseledamöter.

Några av dessa senare beslut har överklagats och bedömts i några avgöranden från Svea hovrätt förra året, se bl.a. beslut 2022-03-28 i mål nr ÖH 14080-21. Hovrätten uttalade i huvudsak att det bör krävas att blockhyresgästen har ett annat mer betydande behov av blockuthyrning än en rent uthyrningsintresse. Avgörandet i det målet gällde liksom i detta fall uthyrning till yngre vuxna som ingår i medlemskap

hos blockhyresgästen och där bl.a. el. wifi och städning ingår. Hovrätten fann inte anledning att i och för sig ifrågasätta intresset att bedriva den aktuella verksamheten men de tilltänkta vidareupplåtelseerna var inte hänförliga till en klart avgränsad krets av personer inom den egna verksamheten utan avsåg uthyrning till en mer eller mindre obestämd krets av personer som arbetar på olika håll, och blockhyresgästen kunde inte heller anses ha något annat mer betydande behov av blockkuthyrning vid sidan av uthyrningsintresset. Vid sådana förhållanden ansågs gällande rätt inte innefatta möjligheter till dispens för förbehållen i blockhyresavtalet.

Dessa avgöranden har gett upphov till viss diskussion och sökandena har under sammanträdet redovisat sina synpunkter, jfr även t.ex. Krzymowska & Krzymowska, Slutet för blockhyra på den kommersiella marknaden? SvJT 2022 (nätupplaga).

Det här fallet företer en del likheter med det som var aktuellt i hovrättens ovan avgörande, men parterna har framhållit att den skillnaden föreligger att det inte finns samma slag av koppling mellan blockhyresvärden och blockhyresgästen.

Enligt hyresnämnden är den avgörande skillnaden att i detta fall måste blockhyresgästen anses ha ett betydande behov av blockhyresformen vid sidan av uthyrningsintresset. Skälen för denna bedömning är följande.

Sökandena har i ansökan och vid sammanträdet utförligt beskrivit en verksamhet som hyresnämnden inte kan se annat än att den måste bedömas som i alla delar seriös. Den pågår på flera platser i samverkan mellan olika aktörer och syftar till att tillskapa, en utomlands vanlig men här i Sverige och i Skandinavien hittills ovanlig, ny och innovativ boendeform, delningsbostäder, med vad beskrivningarna ger vid handen, trygga, prisvärda och bra bostäder, med vad som för många kan vara ett trevligt boende i ett slags kollektiv form, med en rad fördelar enligt vad parterna har förklarat vid sammanträdet.

I det nu aktuella projektet har sökandena tillsammans efter noggranna överväganden gått samman om ett projekt som också verkar ha fått fullt stöd av Huddinge kommun.

Hyresnämnden kan inte heller i ljuset av vad som beskrivits se att verksamheten skulle kunna innebära något missbruk som skulle sätta hyresgästerna som väljer denna boendeform i en sämre situation, villkor och hyror verkar rimliga.

Enligt hyresnämnden är den samlade slutsatsen, att det som framkommit innebär att det finns ett seriöst behov för sökandena att använda sig av den överenskomna blockhyresformen, och blockhyresgästen måste med den verksamhet som bedrivs anses ha ett betydande behov av att få tillgång till bostäder genom just blockförhyrning, och har därmed ett särskilt intresse utöver ett rent uthyrningsintresse.

Med hänsyn till det anförda och då förutsättningar även i övrigt föreligger, bifaller hyresnämnden ansökan.

Beslutet får överklagas.

Filippa Benfari

Protokollet justerat 2023-02-13/

Ansökan om hyresnämndens godkännande av förbehåll

Hyresvärden och Hyresgästen hemställer, med stöd av 12 kap 1 § 6 st jordabalken gemensamt att hyresnämnden ska godkänna förbehåll i Blockhyresavtalet som strider mot vad som reglerats om bostadslägenheter i hyreslagen (12 kap jordabalken) och avser:

- Hyresobjektets skick (punkt 2)
- Hyres- och uppsägningstid, Hyresgästens rätt att säga upp Blockhyresavtalet i förtid, förlängning samt tillträdesdag (punkterna 3, 4, 5, 27)
- Hyran, hyrans betalning och den årliga indexjusteringen av hyran (punkterna 7, 9)
- Hyresgästens skyldighet att erlagga ersättning för fastighetsskatt (punkt 15)
- Hyresgästens rätt att få hyran prövad under hyrestiden eller vid förändringar av hyresförhållandet (punkt 27)
- Parternas drift- och underhållsansvar och Hyresgästens ansvar för brand (punkterna 11, 18)
- Rätten till hyresnedsättning för hinder och men i hyresrätten (punkt 12)
- Hyresgästens ansvar för skada (punkt 22)
- Oförutsedda kostnader (punkt 20),
- Försäkring och myndighetstillstånd (punkterna 21, 23)
- Hyresgästens skyldighet att ställa säkerhet och borgensmannens rätt att säga upp borgensåtagandet (punkt 26)
- Åtgärder vid avflyttning (punkt 24)
- Inskränkning i Hyresgästens rätt att överlåta hyresrätten till Lägenheterna (punkt 28).

För [REDACTED] Förvaltning AB

[REDACTED] (VD)

[REDACTED] Stockholm

Mai [REDACTED]

Tel [REDACTED]

För [REDACTED] AB

[REDACTED] (VD)

[REDACTED]

[REDACTED] Stockholm

Mail [REDACTED]

Tel [REDACTED]