

Delphi

HD:s avgörande Brf Gulddragaren och några allmänna reflektioner kring hanteringen av blockhyresavtal

Anna Moll / Senior Associate / Advokat



HD:s avgörande Brf Gulddragaren och några allmänna reflektioner kring hanteringen av blockhyresavtal

Anna Moll / Senior Associate / Advokat

Högsta domstolen har i ett nytt avgörande adresserat frågan om blockhyra och vad som gäller vid sk kombinerade upplåtelse. Rättsfallet innehåller en intressant uppställning över vilka kriterier som är relevanta för att avgöra om en kombinerad upplåtelse avser en bostadslägenhet eller lokal.

Samtliga hänvisningar nedan avser HD:s avgörande T 3044-19¹ om inte annat uttryckligen anges.

1. Klassificering av lägenheter enligt hyreslagen och möjligheten till blockuthyrning

Inledningsvis kan det konstateras att hyreslagen enbart reglerar två typer av lägenheter; bostadslägenheter och lokaler. Av 12 kap 1 § tredje stycket jordabalken framgår att med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad och att med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

När ett hyresavtal omfattar minst tre bostadslägenheter som hyresgästen ska hyra ut i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt så medger hyreslagen sk blockuthyrning.² Vid blockuthyrning är det möjligt för parterna att avtala om vissa förbehåll som strider mot de i vanliga fall tvingande bostadshyresreglerna. Hyreslagen anger att förbehållen inte får strida mot bestämmelserna

1. T 3044-19

2. 12 kap § 1 sjätte stycket jordabalken.

om lokaler och inte heller får avse rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning. De två sistnämnda villkoren innebär att det direkta besittningsskydd som gäller för bostadshyra inte får avtals bort och det är heller inte möjligt att avtala att villkoren för förlängningsperioden ska fastställas på ett sätt som innebär att det direkta besittningsskyddet urholkas.³

Förbehållen gäller dessutom endast om hyresnämnden har godkänt avtalet som ett blockhyresavtal.⁴ Utan ett sådant godkännande gäller själva avtalet förvisso ändå men är att betrakta som ett avtal om bostadshyra. Som anges närmare nedan under punkten 2 så förutsätter detta dock att parterna avtalat om att bostadshyresreglerna ska gälla eller att lägenheten är att klassificera som bostadslägenhet enligt 12 kap § 1 tredje stycket jordabalken, dvs den har upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. De tvingande reglerna i jordabalken om bostadshyra gäller då.

2. Kombinerade upplåtelse

3. Detta innebär t ex att det, i motsats till vad som gäller för lokalhyra, inte är tillåtet att i ett blockhyresavtal inkludera en bestämmelse som anger att om hyresvärden säger upp avtalet för villkorsändring till hyres-tidens utgång så måste hyresgästen flytta om parterna inte enas om nya villkor före avtalstidens utgång.

4. Godkännande behövs dock inte om staten, en kommun, en region eller ett kommunalförbund är hyresvärd.

En kombinerad upplåtelse föreligger när ett hyresavtal rör upplåtelse av flera lägenheter med olika användning. Frågan uppkommer vilka regler som då ska tillämpas på avtalet. Är det bestämmelserna för bostads- eller lokalhyra som är tillämpliga? Valet är av stor betydelse eftersom reglerna skiljer sig väsentligt åt bl a i fråga om besittningsskydd och rätten till förlängning av hyresavtalet.

2.1 Kombinerad upplåtelse som avser endast en lägenhet

Av 12 kap § 1 tredje stycket följer att bostadshyresreglerna ska tillämpas för en kombinerad upplåtelse om bostadselementet inte är oväsentligt. Typiska verksamheter där sådana upplåtelse, i vart fall historiskt sett, ansetts förekomma nämns i förarbetena vara läkar- och tandläkarmottagningar, advokatfirmor och vissa hantverkarfirmor som kan bedriva verksamhet i en lägenhet som samtidigt fungerar som bostad för näringsidkaren.⁵ Så snart bostadsinslaget inte endast är av ringa betydelse i förhållande till lokalinslaget så ska alltså lägenheten anses vara en bostadslägenhet och reglerna för bostadshyra ska tillämpas. Det direkta besittningsskyddet kan därmed omfatta även kombinerade upplåtelse.

HD anger att ”avgörande för frågan om upplåtelsen avser bostadslägenhet eller lokal är det avtalade ändamålet”.⁶ Hyreskontraktets utformning är alltså inte den avgörande faktorn för avtalets klassificering utan det är det ändamål för upplåtelsen som parterna avsåg när de ingick avtalet. HD anger vidare att om det inte går att få klarhet i den gemensamma partsavsikten så får frågan avgöras med hjälp av vanlig avtalstolkning. Utgångspunkten är hur en förnuftig person i samma situation som parterna hade uppfattat ändamålet med uthyrningen. Av betydelse är:

- *avtalsförhandlingarna*;
- *avtalets ordalydelse*;
- *avtalets systematiska uppbyggnad*;
- *parternas handlande efter avtalsingåendet*;
- *parternas handlande före avtalsingåendet (i fall de tidigare ingått samma typ av avtal)*;
- *lägenhetens utformning*;

Vad gäller lägenhetens utformning så konstaterar HD att den omständighet att lägenheten är inrättad på ett

5. Prop. 1967:141 s 124.

6. Sidan 7 punkten 14.

sätt som är typiskt för en bostadslägenhet talar för att upplåtelsen avser bostadsändamål.⁷ HD anger vidare att bostadsinslagets betydelse inte kan mätas enbart genom att se till hur stor del av den totala upplåtna ytan som avser bostad respektive lokal. HD anger att

”Det som är relevant är i stället hur betydelsefull användningen för bostadsändamål är i förhållande till annan användning av lägenheten. Är avsikten att den ska användas som permanentbostad istället för tillfälliga övernattningar kan detta tala för att upplåtelsen i dess helhet ska avse bostadslägenhet.”

- *verksamhetens art*.

Är det fråga om ett självständigt eget boende för de som ska bo i lägenheten eller är det ett boende som ingår i en verksamhet som har social och institutionell karaktär?

2.2 Kombinerad upplåtelse som avser flera lägenheter

Det kan också vara så att hyresavtalet avser flera lägenheter med olika eller kombinerad användning, t ex genom att avtalet avser flera olika lägenheter eller genom att det endast avser en lägenhet som i sin tur delas upp i bostadslägenheter som ska hyras ut i andra hand och andra ytor som ska användas som gemensamma ytor och personalutrymmen. Den sistnämnda avtalstypen är vanlig när staten, en region eller en kommun är förstahandshyresgäst och i sin tur hyr ut bostadslägenheterna till asylsökande eller personer med särskilda vård- och omsorgsbehov (t ex vissa funktionshindrade personer eller personer inom äldreomsorgen).

Vad som gäller om lägenheterna inte enbart hyrs ut som bostadslägenheter utan hyresavtalet även omfattar yta som inte är bostadsyta framgår inte uttryckligen av lagtexten. Frågan får besvaras med utgångspunkt i de bedömningskriterier som angetts ovan för kombinerad upplåtelse av en lägenhet. Dessutom får man vid kombinerade upplåtelse av flera lägenheter även ta hänsyn till följande faktorer:⁸

- *Fördelning mellan bostads- och lokalyta*;
- *Om objektet har anpassats för verksamheten*;
- *Hur bostadsdelarna är beskaffade*;

7. HD hänvisar till RBD 32:80.

8. Se sidan 10 punkten 22.

- *Väsentlig vikt ska fästas vid den verksamhet som ska bedrivas.*

HD anger också att ”När det gäller olika typer av gruppboenden så kan faktorer som personalintensitet och vårdinslag vara att beakta, i den mån sådana omständigheter var kända för parterna vid avtalets ingående”.⁹

2.2.1 Bakgrund av relevans i det aktuella målet

Omständigheterna i det aktuella målet var i korthet följande. Stockholms stad hyrde genom två individuella hyresavtal lägenheter för sk omsorgsboende av Bostadsrättsföreningen Gulddragaren. Varje hyresobjekt uppgick till 372 kvm och omfattade sex separata lägenheter om vardera ca 40 kvm (bestående av ett rum med tillhörande badrum och pentry) samt en större lägenhet om ca 80 kvm med kök. Den större lägenheten användes som gemensamma utrymmen och som personalutrymme. Staden hyrde i sin tur ut de tolv mindre lägenheterna till personer med funktionsnedsättning genom att teckna individuella hyresavtal med varje boende.

Föreningen ansåg att avtalen var hyresavtal för lokaler och sade upp dem för villkorsändring. Eftersom parterna inte hade nått någon överenskommelse om nya villkor före hyrestidens utgång så menade föreningen att hyresförhållandet hade upphört och staden var skyldig att avflytta från lokalerna. Staden, å andra sidan, ansåg att avtalen avsåg blockförhyrda lägenheter och att föreningen, genom att säga upp avtalen som om de vore lokalhyresavtal, hade gjort en felaktig uppsägning. Avtalen hade därför inte upphört utan hade förlängts på oförändrade villkor.

HD beviljade prövningstillstånd för frågan om parternas avtal avsåg hyresavtal för bostadslägenhet eller lokal.

2.2.2 HD:s bedömning av om avtalen avsåg bostadslägenhet eller lokal

HD inledde med att konstatera följande gällande parternas avtal.

Avtalet var rubricerat som ”Hyreskontrakt för lokal” och innehöll många för lokalupplåtelse typiska villkor. Under rubriken ”Lokalens skick och användning” angavs att

9. Sidan 10 punkten 22.

lokalen hyrdes ut för att användas till ”Omsorgsboende”. Avtalet ersatte enligt en särskild bestämmelse ett tidigare avtal mellan den förra hyresvärden och staden. Av det avtalet framgick att lägenheten hyrdes ut för att användas som gruppboende med tillhörande allmänna utrymmen såsom gemensamt kök, tvättstuga, expeditions- och personalutrymmen. Också detta avtal var i grunden utformat som ett lokalhyresavtal.

Hyran bestämdes enligt principerna för bostadshyra jämte självkostnader som hyresvärden fått pga av lägenhetens iordningställande och användning som gruppboende. Det var känt vid avtalsingåendet att delar av objektet disponerades av personal och att en lägenhet (motsvarandes ca en tredjedel av den totala ytan) användes gemensamt av de boende och personalen.

Det var även känt att hyresobjektet användes som gruppboende. De enskilda lägenheterna disponerades av personer som typiskt sett hade ett mer eller mindre omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov. De boende hade individuella andrahandsuthyrningsavtal. Lägenheterna hade såväl kök som badrum.

HD fann att

”Särskilt avtalets utformning, den avsedda användningen och det av parterna angivna ändamålet med uthyrningen samt det betydande inslaget av vård- och omsorgsverksamhet medför att avtalen med Föreningen och Staden ska anses avse upplåtelse av lokal, trots att bostadslägenheterna utgjorde separata lägenheter.”

Mot denna bakgrund ansåg HD att avtalen avsåg hyresavtal för lokal.

3. Sammanfattning och slutsatser

3.1 HD:s bedömningskriterier

HD specificerar vilka kriterier som är relevanta att utgå ifrån vid bedömningen av om ett avtal om kombinerad upplåtelse är ett bostadshyresavtal eller ett lokalhyresavtal.¹⁰ Domstolen framhåller att det avgörande inte är hyreskontraktets utformning utan det uttryckliga eller underförstådda avtalade ändamålet med upplåtelsen vid tidpunkten för avtalets ingående.

Om det inte går att utrona vad den gemensamma partsavsikten var så får frågan avgöras med hjälp av vanlig
10. Sidan 10 punkten 22.

avtalsolkning. Hur hade en förnuftig person i samma situation uppfattat ändamålet med uthyrningen? Vid bedömningen får hänsyn tas till följande omständigheter:

- avtalsförhandlingarna;
- avtalets ordalydelse;
- avtalets systematiska uppbyggnad;
- parternas handlande efter avtalsingåendet;
- parternas agerande före avtalsingåendet (ifall de tidigare ingått samma typ av avtal)
- lägenhetens utformning;
- eventuell verksamhets art;
- fördelning mellan bostads- och lokalyta;
- om objektet har anpassats för verksamheten;
- hur bostadsdelarna är beskaffade;
- väsentlig vikt ska fästas vid den verksamhet som ska bedrivas (*personalintensitet och vårdinslag kan beaktas vid gruppboende*)

Värt att notera är även att HD anger att det står parterna fritt att avtala att hyresavtalet ska avse bostadslägenheter även om en inte oväsentlig del av hyresobjektet ska användas för annat ändamål än bostad.¹¹ Detta får förstås så att även om bostadsinslaget är så ringa att lägenheten inte når upp till det minimikrav som 12 kap § 1 tredje stycket ställer för att en lägenhet ska få klassificeras som bostad (dvs lägenheten ska ”*till en inte oväsentlig del användas som bostad*”), så har parterna ändå möjlighet att avtala om bostadshyra om de så önskar.

3.2 HD:s bedömning i det aktuella målet

Mot bakgrund av att HD gör en utförlig genomgång av vilka kriterier som i allmänhet är relevanta för bedömningen av om en kombinerad upplåtelse avser bostad eller lokal så framstår HD:s bedömning i det aktuella målet som förvånansvärt kortfattad.

Nämnvärt är att hovrätten kom till motsatt slutsats och alltså ansåg att avtalen var bostadshyresavtal. Tingsrätten å andra sidan fann att det inte rörde sig om något självständigt boende alls utan att gruppboendet hade en ”*klar institutionell karaktär*”. Av tingsrättens och hovrättens domar framgår att merparten av de förhyrda ytorna utgjordes av separata lägenheter med badrum och kokvrå, dessa lägenheter hade inretts av respektive innehavare och alla boende hade egna

11. Sidan 9-10 punkten 21.

nycklar.¹² Lägenheterna var utformade som helt vanliga hyreslägenheter med en egen ingång ifrån en helt vanlig trappuppgång. Personalen hade huvudnycklar så att de kunde komma in i alla lägenheter. Boendet var ett permanent boende och många av hyresgästerna hade bott i lägenheterna i många år. De betalade hyra, hade hemförsäkring, egen telefon och bestämde själva vilka som skulle besöka lägenheterna. De gemensamma ytorna var begränsade i förhållande till den totala ytan. Personal fanns på plats dygnet runt men hade inga formella befogenheter i förhållande till hyresgästerna utan främst en rådgivande och hjälpande roll (medhjälp vid matlagning, inköp och tvätt, lämnade förslag på aktiviteter). Flera av de boende hade sin dagliga sysselsättning på annat håll. Någon dagverksamhet bedrevs inte på boendet. Personalen utförde inte någon vård utan sådan fick, vid behov, sökas på vårdcentral eller sjukhus. Att viss personal fanns på plats dygnet runt förtog, enligt hovrättens mening, inte det övergripande intrycket av att det rörde sig om bostadslägenheter. Inte heller att det skedde gemensam matlagning. Hovrätten ansåg sammantaget att det institutionella inslaget var begränsat.

HD konstaterade att det var känt vid avtalsingåendet att hyresobjektet användes som gruppboende. I HD:s domskäl anges att

”Syftet med boendeformen är att vuxna personer med funktionshinder som inte klarar sitt eget boende eller boende i servicebostad ska ges möjlighet att skapa sig ett eget hem. Boendeformen ska därför anses vara ett bostadsalternativ för den som har ett så omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov att mer eller mindre kontinuerlig närvaro av personal är nödvändig. Målsättningen med boenden av aktuellt slag är att boendet inte bör likna en institution utan att lägenheterna ska fungera som de boendes privata hem. De enskilda lägenheterna disponerades alltså av personer som typiskt sett har ett mer eller mindre omfattande tillsyns- och vårdbehov”.¹³

Trots detta uttalande och de ovan beskrivna omständigheterna så fann HD att det förelåg ”ett betydande inslag av vård- och omsorgsverksamhet”.¹⁴ Innebär detta att HD menar att så snart det föreligger
12. Se T 6247-18 och T 14313-16.
13. Sidan 12 punkten 27.
14. Sidan 12 punkten 28.

ett vårdbehov som är så pass stort att eget boende eller boende i servicebostad inte är aktuellt för de boende så får den verksamhet som bedrivs på hyresobjektet anses ha en sådan grad av institutionell natur att upplåtelsen, i vart fall i detta hänseende, inte kan anses utgöra en upplåtelse av bostad i hyreslagens mening? Något svar på frågan har vi inte i nuläget men att hyresavtal som avser gruppboenden (för funktionshindrade personer) framöver klassificeras som lokalhyresavtal får anses sannolikt.

HD lägger även vikt vid att avtalet rubricerats som ett lokalhyresavtal och att det innehåller flera för lokalhyra typiska bestämmelser, detta trots att HD i sin genomgång av kriterierna angivit att *"hyreskontraktets utformning är inte avgörande; det utslagsgivande är i stället vad parterna avsåg vid avtalets ingående"*.¹⁵ I detta sammanhang får det även noteras att parterna hade avtalat att hyran skulle bestämmas enligt principerna för bostadshyra vilket borde vara en indikator på att parterna ansåg att avtalet var ett blockhyresavtal. HD kommenterade inte denna bestämmelses betydelse för avtalstolkningen.

I det aktuella målet utgjorde den yta som de boende disponerade enskilt ca två tredjedelar av den totala förhyrda ytan. Det står förvisso klart att *"bostadsinslaget inte kan bedömas enbart genom en jämförelse mellan hur stor del som upplåtits för bostadsändamål respektive lokaländamål"*.¹⁶ Men frågan om hur HD beaktade följande uttalande lämnades tyvärr också obesvarad:

*"Det som är relevant är i stället hur betydelsefull användningen för bostadsändamål är i förhållande till annan användning av lägenheten. Är avsikten att den ska användas som permanentbostad istället för tillfälliga övernattningar kan detta tala för att upplåtelsen i dess helhet ska avse bostadslägenhet."*¹⁷

3.3 Allmänna avslutande kommentarer

Twister rörande hyresavtals klassificering som bostadshyresavtal eller lokalhyresavtal riskerar att uppkomma för hyresavtal som avser kombinerade upplåtelser där minst tre bostadslägenheter ska hyras ut i andra hand, avtalet inte tydligt anger att det är de bostadshyresrättsliga reglerna i jordabalken som ska gälla för avtalet och där hyresnämndens godkännande

15. Sidan 7 punkten 14.

16. Sidan 8 punkten 17.

17. Ibid.

av förbehållen från bostadshyresreglerna inte inhämtats. Vikten av att

1. i sådana avtal tydligt specificera att parterna är överens om att jordabalkens bostadshyresrättsliga bestämmelser ska tillämpas på avtalet med undantag från de i avtalet särskilt angivna förbehållen; och
2. ansöka om hyresnämndens godkännande för förbehållen,

får därför understrykas.

I de fall då hyresnämndens godkännande inte inhämtats för ett avtal om kombinerad upplåtelse som avser minst tre bostadslägenheter som ska hyras ut i andra hand så finns det risk att parterna har olika uppfattning om hur avtalet ska klassificeras. Fallet med Brf Gulddragaren är ett exempel på en typisk sådan tvistesituation. En hyresvärd som anser att avtalet är ett lokalhyresavtal kan säga upp detta för villkorsändring. Förutsatt att avtalet verkligen också är ett lokalhyresavtal så upphör det då att gälla vid hyrestidens utgång om parterna inte dessförinnan har enats om vilka villkor som ska gälla. Hyresgästen blir då tvungen att flytta. Risken med en sådan uppsägning, under ovan beskrivna förhållanden, är att hyresgästen invänder och hävdar att avtalet avser bostadshyra och därför måste sägas upp enligt de regler som gäller för bostadshyra.

En hyresgäst som får en lokalhyresuppsägning (av ett sådant avtal och i en sådan situation som beskrivs ovan) men som anser att avtalet är ett bostadshyresavtal gör klokt i att omgående bestrida uppsägningen och ange att hyresgästen anser att uppsägningen gjorts på felaktiga grunder och därför saknar verkan. För att undvika att stå utan den möjlighet som lokalhyresgäster har att begära uppskov med avflyttningen och ersättning till följd av avtalets upphörande så kan det även vara klokt att hyresgästen – som en säkerhetsåtgärd för det fall att avtalet skulle visa sig vara ett lokalhyresavtal - hänskjuter ärendet för medling inom tidsfristen på två månader från hyresvärdens uppsägning.

Kontakt:

Anna Moll / Senior Associate / Advokat
anna.moll@delphi.se