

Jonas
Eklund

VÄNBOK TILL
Hans Eklund

*Största möjliga
lycka åt största
möjliga antal*

*Vänbok till
Hans Eklund*

*Största möjliga lycka åt
största möjliga antal*

Redaktörer
Victoria Enkvist
Lotta Lerwall
Sverker Scheutz

© Författarna och Iustus Förlag AB, Uppsala 2022
Upplaga 1:1
ISBN 978-91-7737-165-6
Produktion: eddy.se ab, Visby 2022
Omslag: John Persson
Foto: Pernilla Eklund
Förlagets adress: Box 1994, 751 49 Uppsala
Telefon: 018-65 03 30
Webbadress: www.iustus.se, e-post: kundtjanst@iustus.se
Printed by Dimograf, Poland 2022

Innehåll

Förord	9
Maya Abdullah och Anna-Sara Lind <i>Att bekämpa rasism rättsligt – om European Commission against Racism and Intolerance (ECRI)</i>	11
Torbjörn Andersson <i>”Inte ger man fan i politiken för att man är konventionell!”</i>	25
Ingrid Arnesdotter, Jan Kellgren och Åsa Åslund <i>Att starta, driva och vidareutveckla en juristutbildning med en annan inriktning än den som leder till Juristexamen</i>	39
Petter Asp <i>I all enkelhet – om Wittgensteins jagande katt och bevisning av uppsåt</i>	55
Lars Bejstam <i>Om överklagande och överklagandehänvisning</i>	71
Henrik Bellander och Torleif Bylund <i>Aktiva eller aktiverande lärare? Processrättsundervisningen 1960–2022</i>	81

Innehåll

Per Carlson	
<i>Något om säkerhetsåtgärder vid informationsföreläggande – särskilt om beviskrav och förutsättningar för vite</i>	99
Viktoria Enkvist och Therése Fridström Montoya	
<i>Om barns och elevers talerätt och rätt att komma till tals</i>	111
Hugo Fridén	
<i>Autonom pedagogisk association och erfarenhet hos en autodidakt – vid undervisning och forskning i processrätt och ADR</i>	123
Kaj Hobér	
<i>Problem-Based Learning in Practice: Implementation at the Master's Level</i>	141
Lena Holmqvist	
<i>Anmälan, angivelse och målsägande</i>	153
Torbjörn Ingvarsson	
<i>Variation utan ändring – Om styrning av rättsliga bedömningar i socialförsäkringen</i>	173
Anna Jonsson Cornell och Lena Marcusson	
<i>Den akademiska friheten – rättsliga aspekter i ett svenskt perspektiv</i>	189
Lotta Lerwall	
<i>Skolchefen – en ny rättslig figur?</i>	211
Bengt Lindell	
<i>Bevisbörda och förklaringsbörda – några reflexioner med anledning av Riksåklagarens överklagande av en friande hovrättsdom</i>	227
Mikael Möller	
<i>”Bränsleveden som försvann” – det perfekta processpelet?</i>	235
Annika Nilsson	
<i>Studentaktiverande pedagogik inom svensk juristutbildning – vad, varför och hur?</i>	251

Innehåll

Maria Refors Legge	
<i>Ett godkänt betyg – Särskilt om elever med svag begåvning i grundskolan</i>	273
Michaela Ribbing	
<i>Enskilda huvudmäns (o)möjlighet att få kommuners beslut om skolpeng prövat genom förvaltningsrättsligt överklagande</i>	287
Joel Samuelsson	
<i>Det enda rätta svaret. Möjligen ett bidrag till juridikens didaktik</i>	301
Sverker Scheutz	
<i>Garantier för rättssäker betygssättning i skolan</i>	317
Harry Schüssler	
<i>Okunskap & idealitet. Om finansmarknadens välmenande brottslingar</i>	353
Susanna Skogsberg	
<i>Blockhyresregler och bulvanregler vid uthyrning av bostadslägenheter i hotelliknande verksamheter</i>	363
Anna Waldenström	
<i>Bildning och omdömesbildning på juristlinjen</i>	377
Författarlista	385

Blockhyresregler och bulvanregler vid uthyrning av bostadslägenheter i hotelliknande verksamheter

Digitalisering av bostadsmarknaden

I och med att samhället digitaliseras i allt större omfattning har möjligheten att nå ut till breda grupper i befolkningen underlättats. På bostadsmarknaden är detta tydligt; försäljning av bostadsrätter, egnahem m.m. sker regelmässigt via digitala kanaler. Även på hyresrättens område har digitaliseringen fått genomslag, inte minst när det gäller andrahandsmarknaden.

Ett flertal digitala plattformar gör det möjligt för bostadsrättshavare, fastighetsägare och hyresgäster att annonsera ut lägenheter till uthyrning. Bostadsrättshavare och hyresgäster använder främst plattformar som Blocket och Airbnb. När hyresvärdar upplåter ett antal lägenheter till ett företag, en mellanhand, används ofta mellanhandens hemsida för annonsering.

Hotelliknande verksamheter

Det förekommer att vanliga bostadslägenheter hyrs ut i hotelliknande verksamheter genom att fastighetsägare hyr ut flera lägenheter till en och samma hyresgäst, som i sin tur hyr ut lägenheterna i andra hand. Likaså

förekommer det att enskilda hyresgäster hyr ut sin lägenhet i andra hand under en begränsad, kort tid. Ofta sker sådan uthyrning olovligen, dvs. utan hyresvärdens godkännande. Företeelsen har kommit att uppmärksammas då hyrorna ofta är långt mycket högre än bruksvärdeshyra och uthyrningen innebär att vanliga bostadslägenheter undandras från den ordinarie bostadsmarknaden.

I samband med att lagändringar gällande svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning övervägdes, gjordes en beräkning på nationell nivå av storleken av hyror, när hyresgäster hyr ut i andra hand.¹ Beräkningen gav vid handen att andrahandshyrorna var i genomsnitt 50 procent högre än förstahandshyrorna. I Storstockholm var andrahandshyrorna i genomsnitt 72 procent högre, medan hyran för en etta var nära dubbelt så hög som förstahandshyran (98 procent). Likaså visade statistiken att hyrorna för andrahandsupplåtelse av hyresrätter under de senaste åren hade ökat betydligt snabbare än hyrorna för lägenheter upplåtna i förstahand.

Någon motsvarande beräkning av hyror för andrahandslägenheter som ett företag hyr ut som mellanhand gjordes inte, men även i sådana fall kan hyran vara långt mycket högre än bruksvärdeshyra. Som exempel kan hyresnivåer som hämtats från ett hovrättsavgörande från 2020 anges.² Avgörandet gäller frågan om bulvanförhållande förelåg eller ej och refereras till längre fram i denna framställning. Bruksvärdeshyran för den aktuella lägenheten om två rum och kök beräknades till varande i spannet 7 200 kr/månad–10 000 kr/månad. Andrahandshyran var 23 000 kr/månad, förstahandshyresgästen erlade 18 000 kr/månad till fastighetsägaren.

Andrahandsuthyrning

I jordabalkens tolfte kapitel, hyreslagen, som reglerar förhållandet mellan hyresvärdar och hyresgäster, finns regler om andrahandsuthyrning. Som huvudregel gäller att en hyresgäst inte har rätt att upplåta sin lägenhet till någon annan för självständigt brukande förutom då hyresvärden lämnat sitt samtycke. Undantag från upplåtelseförbudet kan göras genom att hyresnämnden lämnar tillstånd till andrahandsupplåtelsen. För ett sådant tillstånd krävs att hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen samt att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke. Andrahandshyran får heller inte överstiga ”skälig hyra”.³

¹ Prop. 2018/19:107 s. 40–41.

² Svea hovrätt, dom 2021-10-27 i mål nr T 4118-20 0814.

³ 12 kap. 39, 40 och 55 §§ jordabalken.

Det förekommer att andrahandsuthyrningar sker utan att hyresvärdens tillstånd har inhämtats. Vissa hyresvärdar uppger att man blivit mer uppmärksam och kontrollerar digitala plattformar regelbundet för att undersöka om lägenheter i det egna beståndet hyrs ut i andra hand.

Otillåten andrahandsuthyrning utreddes under 2017 av den statliga så kallade Svarthandelsutredningen.⁴ Betänkandet som utredaren lämnade till regeringen innehöll förslag för att motverka svarthandel med hyreskontrakt, men även förslag som skulle förhindra otillåten andrahandsuthyrning. Utredningens betänkande låg till grund för den proposition som lades fram av regeringen. I propositionen kommenterades andrahandshyror:

”...är inte godtagbart att en hyresgäst vars hyra bestäms enligt gällande hyres-sättningsregler tar ut en hyra som uppenbart överstiger den hyra som hon eller han själv är skyldig att betala.”⁵

Från fastighetsägarhåll⁶ framhölls att det förekommer närmast hotelliknande verksamheter och att hyresgäster upplåter så kallade madrassplatser. Därutöver lyftes det fram att otillåten andrahandsuthyrning innebär minskad kontroll över det egna lägenhetsbeståndet för hyresvärdar och risk för ökade kostnader för bland annat förslitning. Av propositionen framgår även att otillåten andrahandsuthyrning kan medföra negativa effekter för övriga boende, som otrygghet i gemensamma utrymmen. Likaså konstaterades att de höga hyrorna innebär en kostnad för det allmänna när vissa kommuner lämnar ekonomiskt bistånd för att täcka biståndssökandes kostnader för andrahandshyror, trots att de överstiger skälig nivå. Regeringen menade att missförhållanden på andrahandsmarknaden motiverade att reglerna för vad som ska hända när en hyresgäst missbrukar sin hyresrätt skulle skärpas.⁷

Lagskärpningar infördes därför i oktober 2019. De innebär bland annat att en hyresgäst, som hyr ut sin lägenhet utan tillstånd, inte enbart riskerar att hyresrätten förverkas⁸ utan även att dömas till straffansvar då otillåten andrahandsuthyrning till överhyra kriminaliserades.⁹

Förändringarna förväntas leda till att sådan uthyrning minskar i omfattning.

Vid sidan av enskilda hyresgästers uthyrning av den egna lägenheten till någon annan för självständigt brukande, förekommer ytterligare en form av

⁴ SOU 2017:86.

⁵ Prop. 2018/19:107 s. 40.

⁶ Prop. 2018/19:107 s. 41.

⁷ Prop. 2018/19:107 s. 41–42.

⁸ 12 kap. 42 § första stycket 3. jordabalken.

⁹ 12 kap. 65 c § jordabalken.

andrahandsuthyrning som kan liknas vid hotellverksamhet. Den modellen innebär att en hyresvärd hyr ut ett flertal lägenheter i sitt bestånd av flerbostadshus till en och samma förstahandshyresgäst, ett företag, som i sin tur hyr ut lägenheterna till privatpersoner som har behov av bostad under en tid. Uthyrningen sker via företagets hemsida.¹⁰

Blockuthyrning

Modellen är hämtad från hyreslagens bestämmelser om blockuthyrning, men syftet med uthyrningen är ett annat än det som lagstiftaren avsåg när möjligheten till blockuthyrning infördes 1985.

Hyreslagens bestämmelser tar främst sikte på det förhållandet att ett hyresavtal avser en (1) lägenhet, men det finns undantag. Ett sådant är blockuthyrning då en hyresvärd i ett och samma hyresavtal hyr ut flera bostadslägenheter, minst tre, till en hyresgäst, som i sin tur ska hyra ut lägenheterna i andra hand.¹¹

Lagstiftarens avsikt med blockuthyrning var att hyresvärdar skulle hyra ut bostadslägenheter exempelvis till ett industriföretag eller en sjukvårdshuvudman som i sin tur hyr ut till sina anställda. Blockuthyrning kan även tillgodose en läroanstalts behov av studentbostäder eller en arbetsgivares behov av personalbostädet.¹² I samband med att besittningsskyddet för andrahandshyresgäster vid blockuthyrning stärktes angavs ytterligare kategorier.

”Blockuthyrning främst förekommer i samband med upplåtelser som riktas till särskilda kategorier av hyresgäster såsom äldre, psykiskt sjuka, missbrukare och anställda i företag eller av en myndighet”¹³.

I modellen hyrs lägenheter istället ut av ett företag till personer som har behov av ett boende av olika skäl. Av företagens hemsidor framgår det att det kan gälla boende under tiden av en tidsbegränsad anställning, boende till turister och semesterfirare eller helt enkelt till personer som saknar en permanent bostad.¹⁴ Lägenheten hyrs ut till marknadshyra. Företaget, som

¹⁰ Se t.ex Forenom (www.forenom.com), Beautiful apartments in Sweden AB, (beaps.se), Stay Sthlm (staysthlm.com).

¹¹ 12 kap. 1 § sjätte stycket jordabalken.

¹² Prop. 1983/84:137 s. 111–112.

¹³ Prop. 2001/02:41 s. 36.

¹⁴ Se t.ex Forenom (www.forenom.com), Beautiful apartments in Sweden AB, (beaps.se), Stay Sthlm (staysthlm.com).

är förstahandshyresgäst, kan därför tyckas ha ställning som mellanhand mellan hyresvärderna och andrahandshyresgästen.

Även när det gäller lägenheter som blockuthyrs på beskrivet sätt har det framförts kritik. Den kritik som framförs handlar om att hyresgäster upplever otrygghet, störningar och nedskräpning.¹⁵ Lägenheter som är avsedda att vara människors hem undandras från marknaden. Redan i en interpellation från 2000 till stadsrådet Lövdén påtalades att det uppmärksammats missbruk av blockuthyrning, då fastighetsägare dragit undan hyreslägenheter från den ordinarie bostadsmarknaden för att i stället hyra ut lägenheterna till företaget som lägenhetshotell.¹⁶

Vid blockuthyrning kan hyresvärd och hyresgäst avtala om förbehåll som strider mot bostadshyresreglerna. De friare villkoren kan exempelvis gälla hyrans storlek och ansvar för underhåll. Lagstiftaren ansåg det vara motiverat med denna vidare avtalsfrihet eftersom det råder särskilda förhållanden vid blockuthyrning. Reglerna för lokalhyra ansågs därför kunna vara mer anpassade för ändamålet i vissa avseenden än bostadshyresreglerna. Avtalsfriheten kom att avse underhåll, hyra, indexreglering av hyran, uppsägningstid och villkorsändring med mera. Avtalsfriheten får emellertid inte utsträcka sig längre än vad reglerna för lokalhyra medger. Ytterligare begränsningar är att blockuthyrningsavtalet inte får avse rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med förlängning av hyresavtalet.¹⁷

Inför införandet av regler om blockuthyrning uppmärksammades i propositionen att det fanns vissa risker med regleringen.

”Möjligheten till blockuthyrning skulle kunna missbrukas av en mindre nogräknad hyresvärd. I stället för att upplåta lägenheten direkt skulle fastighetsägaren i avsikt att undandra sig de tvingande reglerna i hyreslagstiftningen kunna upplåta samtliga lägenheter i fastigheten till honom någon närstående i form av blockuthyrning.

För att motverka detta har (...) även tagits in ett krav på hyresnämndsprövning. Hyresnämndens prövning skall främst avse att det föreligger ett seriöst behov av blockuthyrningen, exempelvis för att tillgodose en läroanstalt av studentbostäder eller en arbetsgivare behov av personalbostäder.”¹⁸

¹⁵ Hyresgästföreningens rapport, *Stör ej! Hotellifiering pågår – framväxten av en grå hyresmarknad*, Julia Synnelius, 2021.

¹⁶ Interpellation 1999/2000:399.

¹⁷ Prop. 1983/84:137 s. 111.

¹⁸ Prop. 1983/84:137 s. 111–112.

Om hyresvärd och hyresgäst vill göra sådana avsteg från bostadshyresregler krävs dispens av hyresnämnden, ett godkännande av förbehållen. Det framgår dock inte närmare, mer än det som citeras här ovan, av förarbetena till bestämmelsen i fråga vad som är att betrakta som seriös uthyrning.

Hyresnämndens godkännande gäller endast förbehållen, inte avtalet i sin helhet. Godkänns inte förbehållen gäller reglerna om bostadshyra. Om fastigheten ägs av staten, kommun eller kommunalförbund krävs ingen dispens.¹⁹

I en artikel i Fastighetstidningen uttalar sig ett hyresråd vid Hyresnämnden i Stockholm om prövningen av förbehållen och säger att hyresnämndens praxis är att godkänna om parterna är överens. Hyresrådet kände vid tidpunkten inte till att nämnden någonsin avslagit en begäran om blockuthyrning.²⁰ Det har gällt även om blockuthyrningen i slutändan vänt sig till privatpersoner utan någon koppling till förstahandshyresgästen, vilket inte var avsikten med blockuthyrningsreglerna. På senare tid har emellertid hyresnämnden i Stockholm gjort andra bedömningar.

Vid införandet av blockhyresregeln omfattades ärendena av överklagandeförbud. Sedan 1 juli 2019 är det möjligt att överklaga hyresnämndernas beslut gällande godkännande av förbehåll vid blockuthyrning.²¹

I mars 2022 avgjordes tre ärenden i Svea hovrätt gällande förbehåll vid blockuthyrning. I två av avgörandena angav parterna att förstahandshyresgästen skulle upplåta lägenheter till hyresgäster som evakueras i samband med ombyggnad samt till mindre och medelstora företag som är i behov av personallägenheter.²² I det tredje gällde uthyrningen ett koncept där andrahandshyresgästerna bor i samma "community" och ingår medlemskap hos förstahandshyresgästen och i medlemskapet skulle bland annat el, wifi och städning ingå.²³ Hovrätten konstaterar i besluten att antalet ärenden om blockuthyrning ökat kraftigt de senaste åren och att hyresnämndernas praxis på området därför utvecklats i olika riktningar. Det framhålls att förarbetena inte ger någon närmare vägledning för hur bedömningen av behovet av blockuthyrning ska gå till, men att det nämnts ett antal exempel i förarbetena. Enligt hovrätten talar exemplen för att godkännande av förbehåll främst var avsett att tillämpas när förstahandshyresgästen hade behov av att – inom den egna verksamheten – tillhandahålla bostäder till en tydligt avgränsad krets av personer. Det bör därför krävas att första-

¹⁹ 12 kap. 1 § sjätte stycket.

²⁰ Fastighetstidningen, *Blockuthyrning – en växande marknad*, 6 februari 2018.

²¹ Prop. 2018/19:66 s. 51 f.

²² ÖH 9178-21, ÖH 10481-21.

²³ ÖH 14080-21.

handshyresgästen har ett mer betydande behov av blockuthyrning än ett rent uthyrningsintresse. Hovrätten hänvisade till en lagändring 2002 där syftet var att tillförsäkra andrahandshyresgäster samma besittningsskydd som gäller för förstahandshyresgäster. Detta talar, enligt hovrätten, mot att det var lagstiftarens mening att konstruktionen med blockhyra ska användas när förstahandshyresgästen består av en mellanhand som ska sköta uthyrningen av lägenheterna och lägenheterna därmed upplåts i flera led. Hovrätten kom fram till att det saknades förutsättningar för godkännande av ansökan om förbehåll vid blockuthyrning, då förstahandshyresgästen inte kunde ha något annat mer betydande behov av blockuthyrningen än själva uthyrningsintresset. Att uthyrningen skulle ske till en obestämd krets och att upplåtelseerna till personer som faktiskt bor i lägenheterna ofta skulle komma att ske i flera led påverkade också bedömningen. Hovrätten bedömde att gällande rätt inte ger utrymme för att utvidga användandet av blockhyresavtal till en sådan situation som var aktuell i respektive ärendet.

Bostadshyresreglerna gäller för andrahandshyresgäster

Även om hyresvärd och den som blockhyr lägenheterna kan komma överens om hyra, underhåll med mera i strid med gällande regler för bostadshyra, så gäller hyreslagens bestämmelser om bostadshyra i förhållandet mellan förstahands- och andrahandshyresgäst. Av blockhyresreglerna framgår till exempel att en andrahandshyresgäst har samma besittningsskydd gentemot sin hyresvärd (förstahandshyresgästen) som förstahandshyresgästen har i förhållande till fastighetsägaren.²⁴ Regeln infördes 2002.²⁵

Bruksvärdesreglerna gäller således för hyressättning vid andrahandsuthyrning. Andrahandshyran får därför inte vara högre än den förstahandshyresgästen betalar (vilken vanligtvis är kollektivt framförhandlad) och högst 15 % får debiteras därutöver om lägenheten hyrs ut fullt möblerad. Dessutom kan andrahandshyresgästen betala för andra tjänster, såsom tillgång till bredband, parkeringsplats och liknande.

Andrahandshyresgäster, som anser sig betala en för hög hyra, kan ansöka hos hyresnämnden och kräva att skälig hyra fastställs. Ansökan kan även avse att förstahandshyresgästen ska återbetala mellanskillnaden mellan skälig hyra och erlagd med två års retroaktivitet.²⁶ Många andrahandshyresgäster tvekar dock inför att kräva sänkning och återbetalning av för hög

²⁴ 12 kap. 45 § andra stycket jordabalken.

²⁵ Prop. 2001/02:41 s. 51.

²⁶ 12 kap. 55 f § jordabalken.

hyra, eftersom risken för uppsägning är stor. Om hyresvärd och förstahandshyresgästen är överens om att förstahandsavtalet ska upphöra kommer även andrahandsavtalet att upphöra och därav följer att andrahandshyresgästen måste flytta. Det förekommer också att hyresvärd och förstahandshyresgäst tecknar ett särskilt avtal om att hyresgästen avstår från besittningsskyddet. Då kan hyresvärden säga upp hyresavtalet oberoende av förstahandshyresgästens inställning. Resultatet blir detsamma i båda fallen – andrahandshyresgästen måste flytta. Att lagen ger andrahandshyresgästen samma besittningsskydd gentemot sin hyresvärd, förstahandshyresgästen, som en förstahandshyresgäst har i förhållande till sin hyresvärd kommer därför inte att ha någon praktisk betydelse.

Besittningsskyddsavstående

I samband med övervägandena av införandet av blockhyresbestämmelserna fann man anledning att värna om andrahandshyresgästens ställning. Om det direkta besittningsskyddet skulle kunna avtalas bort vid blockuthyrning skulle detta kunna inverka på andrahandshyresgästens rättsställning. Andrahandshyresgästens intressen skulle därför tillgodoses genom att det direkta besittningsskyddet ska gälla mellan fastighetsägare och förstahandshyresgäst.

”Avtalsfriheten får emellertid inte utvidgas så långt att den påverkar andrahandshyresgästens rättsställning. Detta skulle kunna bli fallet om det direkta besittningsskyddet kunde avtalas bort vid blockuthyrning.”²⁷

Att fastighetsägare och förstahandshyresgäst i blockhyresavtalet inte kan avtala bort besittningsskyddet verkar inte hindra att man i en särskild överenskommelse kommer överens om att upplåtelsen inte ska vara förenad med besittningsskydd.²⁸ Hyresnämnden i Stockholm har godkänt sådana överenskommelser om avstående från besittningsskydd för specifika situationer – vid ombyggnad, rivning, evakuering, ändrat brukningsändamål samt när lägenheten ska återföras till ”vanliga hyresmarknaden”.

²⁷ Prop. 1983/84:137 s. 111.

²⁸ 12 kap. 45 a § jordabalken.

Bulvan

Ett bulvanförhållande innebär vanligen att en fastighetsägare låter en person uppträda som förstahandshyresgäst. Formellt sett har bulvanen, förstahandshyresgästen, samtliga rättsliga befogenheter, men i praktiken utövas rättigheterna av huvudmannen. Avsikten är att hyresvärden ska kunna kringgå reglerna om besittningsskydd. Ofta har förstahandshyresgästen inte bott i lägenheten överhuvudtaget.

En regel om bulvanförhållande i hyresförhållanden infördes 1985 i 7 kap. jordabalken.²⁹ Regeln innebär att domstol kan fastställa att en andrahandshyresgäst har samma rätt som en förstahandshyresgäst i förhållande till hyresvärden. Det förutsätter dock att det finns en intressegemenskap mellan hyresvärd och upplåtare (förstahandshyresgäst) och att det med hänsyn tagen till omständigheterna i övrigt kan antas att rättsförhållandet utnyttjas för att kringgå någon bestämmelse i lag som är till förmån för nyttjanderättshavaren (andrahandshyresgästen).

Att andrahandshyresgäster kan befinna sig i en utsatt situation i samband med blockuthyrning uppmärksammades redan i prop. 1983/84:137, som redogjorts för tidigare. I samma proposition lyftes andrahandshyresgästens besvärliga situation vid bulvanförhållanden.

”Andrahandshyresgästens ställning kan vara bekymmersam. Om förstahandshyresgästens avtal upphör, har andrahandshyresgästen inte någon rätt att sitta kvar i lägenheten. Avtalet kan upphöra på grund av omständigheter som andrahandshyresgästen inte kan påverka. Särskilt allvarligt är det om förstahandshyresgästen i själva verket är en bulvan för fastighetsägaren. De kan då komma överens om att avtalet skall upphöra just för att bli av med andrahandshyresgästen.”³⁰

Hyresrättsutredningen, som föregick propositionen, hade föreslagit att en ny regel skulle införas i hyreslagen om att andrahandsupplåtelse skulle anses vara en upplåtelse direkt av hyresvärden i situationer som kan tyda på att det föreligger ett bulvanförhållande.³¹

Under början på 1980-talet utreddes en allmän lagstiftning om bulvanförhållanden och en proposition³² lades fram som ledde till lagstiftning. En förutsättning för att ett bulvanförhållande skulle kunna anses vara för handen var att det föreligger en ”intressegemenskap” mellan fastighetsägare

²⁹ 7 kap. 31 § jordabalken.

³⁰ Prop. 1983/84:137 s. 105.

³¹ SOU 1981:77 s. 37.

³² Prop. 1984/85:111.

svagt skydd. Det kan emellertid vara väl värt att avvakta erfarenheterna av en sådan regel, innan ytterligare åtgärder vidtas, som skulle kunna minska antalet oseriösa andrahandsupplåtelse eller försvåra bostadsförmedlingarnas möjligheter att få lägenheter för uthyrning.”³⁶

Ett illustrativt avgörande

Svea hovrätt kom under 2021 att pröva frågan om ett bulvanförhållande förelåg när en bostadslägenhet hyrdes ut i andra hand av ett företag. Svårigheterna som förutspåddes i utredningen kan illustreras av avgörandet.³⁷

En hyresgäst tecknade ett hyreskontrakt under hösten 2010 gällande uthyrning av en lägenhet om 2 rum och kök i andra hand med ett företag. Av företagets hemsida framgick det när avtalet träffades att verksamheten omfattade förmedling av andrahandsbostäder. Där angavs också att bolaget arbetade utan deposition, förmedlingsavgift eller visningsavgift – bara hyra. Andrahandshyran uppgick till 23 000 kr/månad.

Samma dag som andrahandsavtalet undertecknades skrev fastighetsägaren under ett förstahandsavtal med det företag som hyrde ut lägenheten till andrahandshyresgästen. Förstahandshyran var 18 000 kr/månad. Av utredningen i målet framgick att lägenhetens bruksvärdeshyra var i spannet 7 200 kr/månad – 10 000 kr/månad. Under sommaren 2017 kontaktade andrahandshyresgästen sin hyresvärd (förstahandshyresgästen) med en begäran om sänkning av hyran. I september 2017 sades förstahandshyresgästens hyresavtal upp av fastighetsägaren.

När förstahands- och andrahandshyresgäst inte kunde komma överens om villkorsändringen gällande hyran vände sig andrahandshyresgästen till hyresnämnden i oktober samma år med yrkande om fastställande av skälig hyra och återbetalning av den del av andrahandshyran som översteg bruksvärdet. Parterna kom att träffa en förlikning.

Fastighetsägaren å sin sida ansökte om handräckning hos kronofogdemyndigheten då hyresgästen (i praktiken andrahandshyresgästen) inte lämnat lägenheten när hyrestiden löpt ut. Kronofogden verkställde avhysningsärendet.

Andrahandshyresgästen menade att förstahandshyresgästen agerat bulvan för fastighetsägaren och vände sig till tingsrätten med yrkande om att tingsrätten skulle fastställa att han har samma rätt i förhållande till fastighetsägaren som han skulle haft om fastighetsägaren upplåtit lägenhet

³⁶ SOU 1981:77 s. 265.

³⁷ Svea hovrätt, avd. 8, dom 2021-10-27 i mål nr T 4118-20 0814.

direkt till honom. Som rättslig grund åberopades intressegemenskap mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen och att avtalets innehåll, liksom förstahandshyresgästens och fastighetsägarens senare agerande, gav vid handen att rättsförhållandet på ett illojalt sätt utnyttjats för att kringgå bland annat bestämmelserna om besittningsskydd och för att tillförsäkra fastighetsägaren ett skydd mot eventuella anspråk från andrahandshyresgästens sida i dennes ställning som hyresgäst. Andrahandshyresgästen anförde att såväl fastighetsägare som förstahandshyresgäst tjänade stora pengar på arrangemanget, att de gynnats av andrahandsuthyrningen på ett sätt som lagstiftningen är avsedd att förhindra samt att de varit beroende av varandra för att kringgå skyddslagstiftningen. Fastighetsägaren kunde tillgodogöra sig mellanskillnaden mellan bruksvärdshyra och förstahandshyran. Företaget, som andrahandshyresgästen menade endast förmedlat lägenheten, kunde tillgodogöra sig 5 000 kr/månad (skillnaden mellan förstahands- och andrahandshyran). Därmed menade andrahandshyresgästen att det hade förelegat en ekonomisk intressegemenskap. Mot detta invände fastighetsägaren att man hade behov av lägenheten som evakueringslägenhet i samband med renoveringar. Man menade vidare att inga affärstransaktioner skett mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen förutom förstahandshyran. Fastighetsägaren ansåg sig inte haft något inflytande eller någon insyn över andrahandsuthyrningen. Det fanns heller inte något släktskap mellan fastighetsägare och förstahandshyresgäst.

Tingsrätten avgjorde först frågan om intressegemenskap och kom fram till att förstahandshyresgästen agerat som hyresvärd och att fastighetsägaren inte varit involverad i hyressättningen vid andrahandsuthyrningen. Det var inte visat att någon intressegemenskap på grund av hyresbeloppens storlek förelåg. Därefter bedömde tingsrätten om det hade varit fråga om ett kringgående i lagens betydelse. Man konstaterade att fastighetsägaren sagt sig behöva lägenheten som evakueringsbostad, att andrahandshyresgästen kunde begära ändring av hyresvillkoren och att andrahandshyresgästen varit medveten om att hyresavtalet skulle upphöra. Käromålet avslogs därför.

Efter överklagande hade Svea hovrätt att ta ställning till samma frågeställningar som tingsrätten. Först bedömde hovrätten om någon intressegemenskap förelegat. Hovrätten konstaterade att det åligger andrahandshyresgästen att bevisa intressegemenskap och att det inte framkommit att fastighetsägaren varit inblandad i andrahandsupplåtelsen. Av domskälen framgår det vidare att förstahandshyresgästen haft en självständig ställning i förhållande till fastighetsägaren. Likaså menade hovrätten att det faktum att både fastighetsägaren och förstahandshyresgästen tjänat pengar på respektive hyresavtal inte kunde ge upphov till intressegemenskap. Andra-

handshyresgästen hade därför inte styrkt att förstahandshyresgästen i något skede agerat på uppdrag av fastighetsägaren eller att det annars funnits en på avtalsrelationen dem emellan grundad intressegemenskap i lagregelns mening. Eftersom ingen intressegemenskap var visad menade hovrätten att det saknades anledning att pröva om det förekommit något kringgående. Tingsrättens dom stod därmed fast.

Andrahandshyresgästen begärde prövningstillstånd i november 2021 och Högsta domstolen meddelade prövningstillstånd den 16 maj 2022.

Avslutande reflektioner

Såväl vid bulvanförhållanden som vid blockuthyrning har lagstiftaren i förarbeten klargjort sina intentioner med regleringarna.

Ifråga om blockuthyrning har i förarbeten konstaterats att andrahandshyresgästens situation kan bli bekymmersam särskilt om förstahandshyresgästen är bulvan för fastighetsägaren, eftersom de då kan komma överens om att deras avtal ska upphöra just för att bli av med andrahandshyresgästen eller också utnyttja dennes utsatta läge för att ta ut en oskäligen hyra. Vid bedömningen av om bulvanförhållande föreligger har förekomsten av om det finns en intressegemenskap betydelse. I förarbetena ges det exempel på vad som kan leda till att intressegemenskap ska anses föreligga. Men det betonas också att det finns svårigheter med sådana uppräknings och att uttrycket intressegemenskap ska ges en vidsträckt innebörd. Tidigt konstaterades att bevisfrågorna ofta är svåra, särskilt när det gäller att kunna visa på intressegemenskap mellan fastighetsägare och förstahandshyresgäst. Detta illustreras bland annat av det återgivna avgörandet. Även om högre hyra än bruksvärdshyra tas ut i flera led, där såväl fastighetsägare som förstahandshyresgäst tjänar pengar, tycks detta inte leda till att intressegemenskap anses föreligga. Men trots att bevissvårigheter förutspåddes ville man enligt förarbetena avvakta erfarenheterna av regeln innan ytterligare åtgärder skulle vidtas.

Med blockhyresreglerna ville man skydda andrahandshyresgästers rättsställning.

Hyresnämndens prövning av om syftet med blockuthyrningen är seriöst ska motverka att blockuthyrning missbrukas av en hyresvärd för att undandra sig de tvingande reglerna i hyreslagen. Även om det förutsätts att behovet av blockuthyrning ska vara seriöst för att förbehållen ska godkännas av hyresnämnden, kan det ändå ifrågasättas om hyresnämndens prövning leder till att andrahandshyresgästers intressen skyddas på det sätt som anges i förarbetena. Prövningen av uthyrningens seriositet syftar till att skydda

andrahandshyresgästers rättsställning. Avstegen i blockhyresavtalet reglerar dock endast förhållandet mellan hyresvärd och förstahandshyresgäst varför lagstiftningen kan tyckas missa sitt mål. Det finns heller inget som hindrar att en hyresvärd och en förstahandshyresgäst kommer överens om att förbehållen ska gälla dem emellan utan hyresnämndens godkännande. Det kan i och för sig innebära ett visst risktagande för hyresvärden. Men så länge som man är överens om förbehållen, och förstahandshyresgästen inte hävdar bostadshyresreglerna, gäller förbehållen. Det kan tyckas ligga i sakens natur att man är överens då båda parter tjänar på uppgörelsen.

När det gäller blockuthyrning verkar reglerna inte ha någon direkt inverkan på den som faktiskt bor i lägenheten. Förbehållen gör det endast möjligt för en hyresvärd och förstahandshyresgäst att med bindande verkan komma överens om avsteg från bostadshyresreglerna. För att uppnå det angivna syftet, att andrahandshyresgästen ska ha ett reellt skydd, krävs ytterligare reglering – en reglering som tar tydligare sikte på att skydda andrahandshyresgästens rättsställning när något godkännande inte finns.

Redan på 1980-talet, inför införandet av bulvanregeln, förutsågs svårigheter med bevisfrågorna, men man ville avvakta erfarenheterna av regeln innan ytterligare åtgärder vidtogs. Mot bakgrund av utvecklingen på området, som belyses i denna artikel, torde en rimlig bedömning vara att det nu är dags att överväga ytterligare åtgärder.