Svensk Rättspraxis

Nyttjanderätt till fast egendom 1983 – 1987[1]

Av professor FRITJOF LEJMAN

Innehåll

Allmänna spörsmål 405
Arrende 407
Obehörig upplåtelse 407
Förverkande 408
Förlängning 408
Övriga frågor 409
Hyra 410
Gränsen mot andra avtal 410
Uppsägningstid 410
Uppsägningsförfarande 411
Lägenhets skick 412
Reparationsföreläggande 412
Hyresgästs ansvar för skada 412
Lokalhyras bestämmande 412
Hyresgästs plikt att lämna tillträde 413
Hyresbetalning 413
Nedsättning av hyra 414
Obehörig överlåtelse och upplåtelse 414
Tillstånd till överlåtelse av bostadslägenhet 415
Tillstånd till överlåtelse av lokal 417
Avstående från besittningsskydd 418
Förverkande av hyresrätt som hinder för förlängning 420
Rivning eller ombyggnad som hinder för förlängning 420
Förändrad användning som hinder för förlängning 421
Hyresupplåtelse i en- och två-familjshus 421
Hyresupplåtelse i bostads-rättslägenhet 422
Generalklausulen i JB 12:46 p. 10 422
Förlängning för medhyresgäst, make eller samboende 423
Hyressättning 424
Bruksvärdemål 425
Villkor i förlängningstvister 425
Ändring av hyresvillkor 428
Preklusionsbestämmelsen i JB 12:51 428
Lokalhyra 429
Preskription av hyresanspråk i övrigt 429
Vite enligt JB 12:62 430
Bristortslagen 431
Bostadssaneringslagen 431
Förvärvstillståndslagen 432
Bostadsförvaltningslagen 433
Ombildningslagen 433
Hyresförhandlingslagen 434
Lagen om makars gemensamma bostad m. m. 436
Processuella spörsmål 436
Forum 436
Rättskraft 437
Litispendens 438
Ändring av talan 438
Felaktig handläggning 438
Processen i BD 439
Fullföljd av talan 439
Lagsökning för hyra 440

[1]*Allmänna spörsmål.* I *NJA 1986 s. 136* rörde det sig om en försäljning av en rotpost av träd för avverkning under en tid av ca 20 månader. Ägaren till den fastighet, å vilken träden fanns, hade till en början — synes det — velat uppdraga åt det bolag som utstämplat träden, Vänerskog, att sälja rotposten men sedermera genom kontrakt den 9 oktober 1981 sålt posten till Vänerskog att betalas den 4 januari 1982. Vänerskog hade alltså enligt vad HD särskilt framhöll förvärvat posten för egen räkning. Vänerskog hade emellertid senare i oktober 1981 sålt posten vidare för samma köpesumma till annan köpare att betalas den 1 november. Denne köpare betalade köpesumman till Vänerskog samma dag och började trots fastighetsägarens protester omedelbart avverkningen, som slutfördes redan

[1] Föregående översikter av nu ifrågavarande delar av civilrätten återfinns i SvJT 1942 s. 315, 1946 s. 255, 1953 s. 370, 1958 s. 14, 1963 s. 427, 1968 s. 558, 1973 s. 677, 1980 s. 258 och 1985 s. 561. I denna översikt har medtagits mål från NJA, RH och RBD. Förkortningen RBD avser av Domstolsverket utgivna ”Rättsfall från bostadsdomstolen” och RH ”Rättsfall från hovrätterna”. I många fall har förf. kunnat hänvisa till sitt arbete ”Den nya hyresrätten efter hyresregleringens avskaffande” (cit. Lejman II). För förkortningar i övrigt hänvisas till detta arbete.

under januari 1982. Vänerskog försattes i konkurs den 18 december 1981. Avskiljande av den köpesumma bolaget erhållit från den andre köparen hade ej skett, varför lagen om redovisningsmedel ej kunde tillämpas. Fastighetsägaren stämde konkursboet och yrkade utbekomma sin köpeskilling som en massafordran. Rättsfallet vållade åtskillig meningsskiljaktighet i domstolarna med avvikande vota i såväl tingsrätt som hovrätt och hos föredragande revisionssekreterare. Tingsrätten ogillade talan under åberopande av att avverkningsrätten var en nyttjanderätt. — HD bedömde med fastställande av hovrättens dom också avverkningsrätten såsom en nyttjanderätt, detta tydligen i överensstämmelse med det tidigare rättsfallet NJA 1979 s. 451. Under framhållande av att förhållandet mellan parterna vid nyttjanderättshavarens obestånd icke var reglerat i lag utan finge bedömas enligt allmänna kontraktsrättsliga grundsatser tillämpade HD därvid analogt 41 § köplagen, som stadgar att om köparen kommit i konkurs innan köpeskillingen erlagts och om godset utgivits till konkursboet kan säljaren kräva godset åter eller — om så ej kan ske — kräva att konkursboet vidbliver köpet och upptager säljarens fordran som en massafordran.

De problem, som rättsfallet aktualiserar, har ingående dryftats av förf. i arbetet ”Om begreppet nyttjanderätt till fast egendom” s. 93 ff. I stort sett liknande fakta har förelegat i de äldre rättsfallen NJA 1885 s. 248, 1895 s. 325 och 1900 s. 70, 1903 s. 538 och 1928 s. 513. Betydande meningsskiljaktighet förelåg också i dessa mål mellan de dömande ledamöterna och plenibehandling ifrågasattes i de två sistnämnda målen. Då liksom nu fick frågan om förhållandet mellan parterna vid nyttjanderättshavarens obestånd avgöras enligt allmänna kontraktsrättsliga grundsatser. Före köplagens tid fanns en bestämmelse i 1862 års konkurslag § 38, som befriade borgenär som sålt varor till konkursgäldenär från skyldighet att utgiva varorna, om de ännu ej blivit avlämnade. — I det aktuella målet har tydligen tingsrätten (och föredragande revisionssekreterare) lanserat en ren ”nyttjanderättsteori”, sådan som den kommit till uttryck i 1885 års rättsfall. Rätten att förfoga över träden har enligt denna uppfattning övergått till förvärvaren Vänerskog i och med avtalet, oberoende av att träden då icke avverkats och att betalning resterade, och konkursboet har inträtt i denna rätt. Det ställer sig med denna uppfattning svårt att tillämpa 41 § köplagen, eftersom ”godset” icke utgivits till konkursboet utan till Vänerskog före konkursen. (Jfr dock här Alméns påpekande, § 14 vid not 9a, att tillämpningen av 41 § kunde synas motiverad då gods utgivits före konkursen. Almén stannar dock ej för denna åsikt.) Emellertid har HD, såsom framgår av redogörelse i mitt arbete s. 98, redan i de senare rättsfallen börjat tillämpa den rättsgrundsats som kommit till uttryck i 14, 38 och 39–41 §§ köplagen. Hovrättens av HD fastställda dom står i överensstämmelse därmed. Resultatet av utgången synes med hänsyn till Vänerskogs tillvägagångssätt i målet vara högst tillfredsställande.

Vad beträffar förhållandet *mellan nyttjanderättshavare (hyresgäst) och ny fastighetsägare* märkes *RBD 20:87*, där frågan om en muntlig överenskommelse, som avsåg ändring av upplåtelseändamålet för en hyreslägenhet och som inte gällde mot ny fastighetsägare och hyresvärd därför att denne saknade vetskap därom, kunde erhålla verkan genom underlåten uppsägning från dennes sida enligt JB 7:14 st. 2. I full överensstämmelse med det tidigare RBD 24:81 ansågs detta stadgande ej tillämpligt på ändringar i avtal.

Frågan har utförligt behandlats i min översikt i SvJT 1985 s. 563 i samband med nämnda rättsfall.

Arrende. Den gamla tvistefrågan om inverkan av *fluktuationer i penningvärdet* vid avräkning mellan jordägare och arrendator enligt synebestämmelserna blev aktuell i *NJA 1984 s. 550*, där emellertid arrendeavtalet ingåtts före nya JB och sålunda föll under reglerna i 1907 års nyttjanderättslag med ändringar 1943. Tvisten i målet gällde huruvida tillträdesbristbelopp vid avräkning mellan jordägaren och arrendatorn schablonmässigt skulle räknas upp till följd av penningvärdets försämring. Frågan har på sin tid livligt diskuterats i SvJT. Se sålunda Jenrik 1954 s. 172 ff., Flodin 1954 s. 600 ff., Lejman 1954 s. 179 ff. och 1955 s. 199 ff. samt med utförlig sammanfattning Bäärnhielm 1973 s. 379 ff. och vidare Lagebrant 1980 s. 148 och 1984 s. 164, Gewalli 1980 s. 173 och Moberg 1980 s. 714. Hos kommentatorerna kan i huvudsak urskiljas två åsikter som med Bäärnhielm kan betecknas som den formalistiska och den materiella. Den förra avböjer gottgörelse för penningvärdets fall, den senare medger gottgörelse. HD har nu beträffande ifrågavarande äldre avtal anslutit sig till den förra åsikten. Att ersättningen enligt nyttjanderättslagen 2:10 anknutits till försämring under arrendetiden ansågs i och för sig icke berättiga till en schablonmässig uppräkning av tillträdessynens bristbelopp, även om sakliga skäl kunde tala därför. Huvudskälet för den intagna ståndpunkten synes med stöd i nyttjanderättslagens förarbeten och senare förarbeten till JB ha varit att frågan om penningvärdesförsämrings inverkan icke borde ses isolerad från andra omständigheter rörande arrendet. Även jämkning av arrendeavtalet enligt 36 § avtalslagen avböjdes. Förf. som för sin del varit och är en anhängare av den ”materiella” åsikten, hoppas att de sakliga skälen skall fälla utslaget, om frågan kommer upp i rättspraxis beträffande nyare avtal. Det finns dock en risk att den ståndpunkt HD intagit i rättsfallet står sig. Visserligen har arrendelagskommittén i sitt betänkande SOU 1981:80 uttalat sig för den materiella åsikten och departementschefen har givit uttryck för samma uppfattning, men varken kommittén eller departementschefen har föreslagit någon bestämmelse i ämnet, varför uttalandena får mindre tyngd. Därtill kommer att lagutskottet i sitt yttrande över 1984 års ändringar i arrendelagstiftningen inte velat göra något uttalande i ämnet utan velat avvakta HD:s dom i här ifrågavarande mål.

Jämkning *enligt 36 § avtalslagen* av arrendeavgift skedde däremot i *NJA 1983 s. 385*. Arrendeavtalet hade här ingåtts 1950 och arrendeavgiften hade satts till 30 kr kontant och 100 kg höstvete efter det pris som gällde varje år den 1 januari. Under tiden från 1950 till 1980 hade priset på 100 kg höstvete endast stigit från 31 kr till 85 kr, medan konsumentprisindex stigit från 100 enheter till 601 enheter. Som motiv för jämkning åberopade HD också den ringa erfarenhet av indexklausuler som fanns 1950 och som gjort att jordägarna rimligen inte kunnat förutse att den reglering av arrendeavgifter som skett i avtalet skulle visa sig olämplig. Med hänsyn till att avtalet träffats så tidigt som 1950, ansågs jämkning böra ske icke blott av den hälft av avgifter som var reglerad efter priset på 100 kg höstvete utan även på andra hälften. Jämkningen skulle ske med ledning av konsumentprisindex, vilket för det första året efter talans väckande dvs. 1 juli 1977 – 30 juni 1978 innebar en avgift av 265 kr.

I *NJA 1984 s. 251* var det fråga om huruvida *obehörig upplåtelse av nyttjanderätt m. m.* i strid med regeln i JB 8:19 vid ett jordbruksarrende skulle föran-

leda förverkande av arrenderätten. Arrendestället omfattade ca 15 har odlad jord och ca 5 har betesmark. I arrendet ingick ladugård och huvudbyggnads övervåning, men därifrån hade undantagits huvudbyggnadens nedervåning och trädgård, vilka disponerades av en av jordägarna. Arrendatorn hade utan jordägarens samtycke överlåtit en av arrendatorn i fastighetens ladugård bedriven svinuppfödningsrörelse och i samband därmed till förvärvaren upplåtit ladugården ”utan rännet” samt övervåningen av huvudbyggnaden till bostad. Talan om förverkande av arrendet ogillades av HD med 4 röster mot 1. Motiveringen var att ledigt utrymme i byggnad i JB 8:19 finge anses vid jordbruksarrende omfatta även ladugård, som normalt användes i samband med jordbruksdriften och att det förhållandet att de väsentligaste delarna av byggnaderna eller att själva svinuppfödningsrörelsen också överlåtits icke medförde någon ändring i bedömandet. Jordägarens påstående om ökat slitage och störningar i bostadsutrymmen underkändes, då slitaget och störningarna icke ansågs onormala. Beträffande slitaget framhölls att arrendatorn i vart fall hade underhållsplikt beträffande byggnaden. Olägenheter för jordägaren ansågs icke ha uppkommit. Domen synes förf. ge uttryck för en för arrendatorn liberal tolkning av det här relevanta stadgandet i JB 8:19.

I *RH 90:84* förklarades ett arrende *förverkat enligt JB 8:23 p. 1* på grund av underlåtenhet att i rätt tid betala en del av arrendet. Det obetalda beloppet utgjorde 1 099 kr och arrendebeloppet 6 000 kr per kvartal. Försummelsen ansågs icke vara av ringa betydelse enligt JB 8:23 p. 2.

Ett arrende, för vilket den äldre nyttjanderättslagen i dess lydelse före 1968 gällde, förklarades i *RH 42:86 förverkat enligt 36 § st. 1 p. 4*, då arrendatorn, som haft rätt att å det arrenderade området uppföra ett fritidshus med uthus, överlåtit de uppförda byggnaderna till en sin son. Överlåtelsen ansågs, eftersom byggnaderna skulle stå kvar efter överlåtelsen, åtminstone innebära en obehörig upplåtelse av det arrenderade området, där byggnaderna stod, oberoende av att överlåtaren själv fortsatte att uppehålla sig på tomten. Överlåtelsen ansågs icke vara av ringa betydenhet för jordägaren.

Förlängning av jordbruksarrende då jordägaren åberopar rätt till självinträde enligt JB 9:8 st. 1 p. 3 har avslagits i *RH 85:86* men beviljats i *RH 161:86* beträffande jord, som brukats tillsammans med annan jord. Anledningen till den för arrendatorn gynnsamma inställningen i det senare fallet synes ha varit att han gjort icke obetydliga investeringar å arrendestället som skulle blivit onyttiga i händelse av arrendets upphörande.

Samma utgång som i det sistnämnda målet blev det också i *RH 87:103*. Det rörde sig här om ett arrende som varat i 20 år och som arrendatorn övertagit efter sin far. Jordägaren önskade själv bruka arrendestället. Arrendatorn hade avböjt att inköpa detta, men då jordägaren förvärvat fastigheten genom ett kontrakt, där hans säljare friskrivit sig från ansvar för arrendeförhållandet, och då han därtill före förvärvet icke tagit reda på arrendatorns inställning till fortsatt arrende, ansågs han icke få bättre rätt i tvisten än han eljest skulle haft. Angående de 1978 ändrade bestämmelserna om självinträde kan för övrigt i detta sammanhang också hänvisas till artikel av Lagebrant i SvD 21 november 1988.

I *RH 20:83* hade *förlängningstvist enligt JB 9:10* hänskjutits till arrendenämnden av endast den ene av arrendeavtalets två arrendatorer inom vederbörlig två-månadersfrist. Den andre hade emellertid anslutit sig till framställningen om förlängning innan arrendenämnden slutligt prövat

målet. Hovrätten fann tvisten vara hänskjuten i laga ordning, då jordägaren i allt fall genom den enes iakttagande av fristen fått besked om att hans uppsägning skulle bli föremål för nämndens bedömande.

I *NJA 1984 s. 381* uppstod fråga om hur *ränta å avträdesbelopp* skulle beräknas. Frågan gällde huruvida 4 § 2 st. räntelagen skulle tillämpas på fordran om avträdesersättning vid jordbruksarrende och sådan ersättning sålunda jämställas med skadeståndskrav, som kräver särskild utredning. Underinstanserna hade här åberopat uttalanden av departementschefen vid räntelagens tillkomst, att det beträffande sådan ersättning fanns annan lämplig tidpunkt för ränteberäkning än räntelagens. På grund härav hade man kommit fram till att på grundval av två äldre prejudikat utdöma ränta från avslutandet av avträdessynen. HD fann däremot, att sådan ersättning icke kunde fastställas utan särskild utredning, och då departementschefens berörda uttalande framstod såsom ”oklart till sin innebörd och anknytning till lagtexten”, förklarade HD berörda stadgande i räntelagen tillämpligt. Den utredning som blev relevant i förevarande fall var enligt JB 9:23 st. 2 syn. Räntan skulle därför utgå en månad efter det borgenären framställt krav på grundval av syn, dock ej före avträdesdagen eller för tid, innan kravet eller synehandlingen kom gäldenären tillhanda. Huruvida synen överklagats saknade betydelse. Ersättning utdömdes härigenom från en betydligt senare tidpunkt än tiden för avträdessynen, nämligen när en månad förflutit från det att krav framställdes på ersättning i samband med avräkning mellan parterna.

Frågan om *till vilken dag uppsägning skall ske* var aktuell i *RH 87:61*. Ett avtal om bostadsarrende hade här ingåtts 23 september 1979 utan angivande av arrendetid. Arrendet skulle erläggas den 1 oktober varje år. Enligt JB 10:2 p. 2 gällde det alltså för fem år. Jordägaren uppsade avtalet den 1 juli 1983 till upphörande å fardagen den 14 mars 1985. Den i JB 10:3 p. 3 föreskrivna uppsägningstiden av ett år iakttogs sålunda. Arrendatorn invände emellertid att uppsägning gjorts till fel dag och i stället borde ha skett till den 23 september ev. 1 oktober 1984. Hovrätten åberopade främst att arrendet hade pågått lång tid före avtalet och före JB:s tillkomst och att parterna därför icke kunde ansetts ha frångått, att avtalet enligt den då gällande nyttjanderättslagen skulle utgå på fardag. Även om arrendetiden skulle anses ha utgått den 23 september eller 1 oktober 1984, vore uppsägningen giltig, eftersom den gjorts mer än ett år före nämnda dagar. En ledamot var skiljaktig och förmenade att uppsägningen borde gjorts till den 23 september 1984, då avtalet enligt hans mening löpte ut. Majoritetens uttalande torde innebära, att den eventuellt godtagit uppsägning till senare dag än avtalets slutdag. Jfr motsvarande problem vid hyra s. 410.

Arrendators *rätt till förlängning enligt JB 10:5 p. 4* av ett *bostadsarrende* har i *RH 109:85* icke ansetts kunna brytas genom en av kommunalfullmäktige antagen s. k. områdesplan för en idrottsplats, då antagandet av sådan plan icke varit att jämställa med i JB 10:5 p. 4 åberopade grunder för brytande av arrende.

En talan om fastställelse att viss överenskommelse mellan parterna innebär arrendeavtal har i *NJA 1983 s. 331* ansetts vara *arrendetvist*. Då i *NJA 1983 s. 724* fördes en negativ fastställelsetalan, där käranden yrkade att ett visst avtal icke var att betrakta såsom arrendeavtal blev utgången densamma, då en sådan talan föregrep ”ett käromål från motsidan byggt på ett påstående om ett existerande arrendeförhållande”. Underinstanserna

hade här intagit en motsatt ståndpunkt under hänvisning till att ”käranden inte påstått att något avtal om arrende ingåtts”. Se Rosén i SvJT 1975 s. 551.

I *NJA 1985 s. 527* ansågs fullföljdsförbudet i JB 8:33 gälla även i sådana fall, då fastighetsdomstols dom enbart gällt fastställelse av arrendevillkoren och icke samtidigt förlängning av arrendeavtalet. Se nedan s. 439.

Fullföljdsförbudet i *JB 8:33* beträffande förlängning av arrendeavtal har i *NJA 1987 s. 89* ansetts omfatta jämväl talan rörande rättegångskostnader och ersättning för rättshjälp. Se nedan s. 439.

Hyra. Angående gränsen mellan arrende och hyra märkes *RBD 21:84*, där ett avtal om nyttjanderätt till ett markområde om ca 3 900 kvm att användas till parkering med en därpå uppförd kassakiosk, 3 m lång och 2,4 m bred, icke ansetts som hyresavtal utan som lägenhetsarrende. Skälet härtill var, att upplåtelse av markområdet ansågs såsom det väsentliga i avtalet med hänsyn till den verksamhet som bedrevs där. (Lejman II s. 29.) Nyttjanderättshavarens ansökan om medling hos hyresnämnd avvisades följaktligen.

I *RBD 11:83* rörde det sig om ett genom förbehåll vid fastighetsförsäljning träffat avtal att säljaren i fortsättningen skulle få hyra sin hittillsvarande bostad för en årlig hyra av 18 000 kr och arrendera en anslutande parkeringsmark, innehållande 40 parkeringsplatser, för 20 000 kr, därvid säljaren skulle utan kostnad för köparen fungera som fastighetsskötare och själv bekosta all renhållning av fastigheten. Avtalen skulle löpa och upphöra samtidigt. Sedan köparen uppsagt avtalen, åberopande att säljaren brustit i sina skyldigheter, uppstod tvist om förlängning. Då parkeringsmarken skulle användas för parkering, ansågs upplåtelsen av denna av BD icke kunna betraktas som en del av hyresavtalet utan som ett särskilt avtal, lydande under arrenderegler. Hyresnämndens beslut, vari avtalet hade betraktats som ett enhetligt avtal av hyreskaraktär och förlängning vägrats, undanröjdes därför, såvitt det avsåg parkeringsmarken. I övrigt ändrades hyresnämndens beslut och förlängdes avtalet,då köparen inte gjort gällande att hyresavtalet varit beroende av att säljaren åtagit sig fastighetsskötseln och dennes försummelser i allt fall icke kunde tillmätas sådan betydelse att avtalet av denna anledning borde upplösas samt i övrigt att säljarens behov av lägenhet för egen del vore större än köparens behov för egen del eller för fastighetsskötseln.

Frågan om till vilken dag *uppsägning* kan ske av ett hyresavtal har blivit aktuell i *RBD 14:87*. Avtalet gällde för obestämd tid och frågan gällde om regeln i JB 12:4 st. 1 i dess lydelse efter 1985 års lagändringar kunde lägga hinder i vägen för att avtalet sades upp till månadsskiftet som inträffade senare än närmast tre månader från uppsägningen. Avtalet hade av hyresvärden i september 1985 uppsagts till 1 februari 1986 och hyresgästen invände att uppsägningen var felaktig och i stället borde skett till den 1 januari 1986. Majoriteten i BD (två lagfarna ledamöter och hyresvärdsrepresentanterna) godtog uppsägningen huvudsakligen på det skälet att uppsägningstiden i det aktuella lagrummet vore att betrakta som en minimiuppsägningstid. Minoriteten (en lagfaren ledamot och hyresgästrepresentanterna) har — till synes med beaktande av att lagrummet i dess slutliga utformning och i det bakomliggande förslaget talar om uppsägning för avtalets upphörande vid angiven tidpunkt — framhållit, att 1985 års lagstiftning lagt i hyresvärdens händer att få frågan om besittningsskydd prövad av hyresnämnd. Härigenom kunde denne förhala denna prövning, om han finge uppsäga avtalet till upphörande vid en senare tidpunkt. Detta kunde vara

till hyresgästens nackdel, exempelvis om denne önskade lägenhetsbyte. Följaktligen kunde en sådan uppsägning icke anses giltig. — Förf. har för sin del tidigare icke funnit att uppsägning till senare dag än den som avtalet eller supplerande legal uppsägningstid markerade, skulle vålla problem, helst som dylik förlängning i flertalet fall skulle vara till fördel för uppsägningens mottagare, vare sig denne är hyresvärd eller hyresgäst. (Jfr Lejman II s. 64.) Det förutsättes härvid givetvis att dagen för avtalets upphörande tydligt angives. Uppsägningstiden uppfattas då såsom minimitiden. I förarbetena till den nya lagstiftningen finns icke heller någon antydan om att omformuleringen av bestämmelserna om uppsägningstid skulle ha medfört någon ändring härvidlag. (Hyresrätt 3 s. 327 och Prop 83/84 s. 95, 97 och 116.) Den av minoriteten påpekade olägenheten med denna ståndpunkt att hyresvärden, om det är han som säger upp, och hyresgästen önskar behålla lägenheten, kan förhala hyresnämndens prövning, bör lämpligen elimineras genom att även hyresgästen i denna situation får rätt att hänskjuta ärendet till hyresnämnden. För sin del vill förf. göra den reflexionen, att det bort vara möjligt att i fråga om uppsägningstider liksom beträffande uppsägningsförfarandet skapa klarare regler. Se förf:s artikel i SvJT 1983 s. 489.

I fråga om *uppsägningsförfarande* märkes *RBD 26:87* beträffande uppsägning av dödsbo. Uppsägningen hade översänts i rekommenderat brev till dödsboet, dels till den med uppsägningen avsedda lägenhetens adress och dels till den adress, där den avlidne varit mantalsskriven och dit också hyresavierna enligt hans begäran skickats. Dödsboet bestod av två delägare och den ene av dem var bosatt å nämnda mantalsskrivningsadress. Ingen av dem kunde anses ”sitta i dödsboet” och särskild dödsboförvaltning var icke anordnad. Problemet gällde om den nyinförda förenklade regeln om surrogatdelgivning i JB 12:8 st. 3 p. 1 kunde gälla även delgivning med dödsbo. BD förklarade, att denna regel icke medfört någon ändring i gällande regel i delgivningslagen § 9, att delgivning med dödsbo genom delgivningshandlingens överlämnande till någon dödsbodelägare endast får ske om denne sitter i boet. Följaktligen skulle delgivning ske med var och en av de två delägarna och då så ej skett underkändes uppsägningen. Den nämnda förenklade bestämmelsen gjorde ingen ändring beträffande vilka som skulle delgivas.

I *RBD 21:87* rörde det sig om *verkan av felskrivning* i en uppsägningshandling. En uppsägning av en hyresgäst, som gjorts den 29 december 1986 och avsetts gälla en avflyttning den 1 april 1987, hade genom felskrivning i uppsägningshandlingen kommit att ske till ”den 1 april 1986”. BD godkände trots detta uppsägningen, då det från början måste stått klart för hyresgästen att uppsägningen avsett den 1 april 1987. Till stöd härför åberopades regeln om förklaringsmisstag i § 32 st. 1 avtalslagen. Till utgången av målet medverkade, att hyresgästen i en skrivelse till hyresvärden den 21 januari 1987 icke gjort något påpekande om felaktigheten och icke heller gjort någon invändning om felet, förrän vid förhandlingen inför hyresnämnden dess ordförande gjort påpekande därom. BD betonade dock vid sidan härav vikten av att uppsägningshandling var riktigt utformad men tillade att detta var särskilt viktigt före 1985 års lagstiftning när det var hyresgästen som enligt då gällande bestämmelse hade att hänskjuta förlängningstvist till hyresnämnden.

I *RBD 2:85* har förutsättningen för s. k. *kungörelsedelgivning* av ett avflyttningsmeddelande enligt JB 12:8 st. 4 i dess lydelse före 1985 icke ansetts föreligga trots att den hyresgäst, som skulle uppsägas, under den aktuella tiden under större delen av året vistats utomlands. Det hade nämligen i målet framkommit att han vid den aktuella tiden hade känt hemvist i Sverige i den omtvistade lägenheten, och han uppgav att han endast tillfälligtvis vistats utomlands.

I fråga om *lägenhets skick* märkes *RBD 4:83*, som rör tillämpning av den äldre lagstiftningen före 1980 — att hyresvärden icke är skyldig reparera sådan skada, som redan fanns i lägenheten, då hyresgästen godkände denna i befintligt skick. Därvid befriade icke detta godkännande hyresvärden från hans skyldighet att med jämna mellanrum utföra sedvanliga reparationer, varför föreläggande kunde meddelas i denna del. (Jfr Lejman II s. 178 ff.)

Reparationsföreläggande enligt JB 12:16 st. 2 i dess äldre lydelse har i RBD 13:85 icke ansetts kunna meddelas en fastighetsägare med anledning av att patentlåset till ytterdörren i en uthyrd lägenhet blivit utslitet. Motiveringen var att fastighetsägaren låtit installera även ett polislås i dörren då hyresgästen flyttade in. En minoritet bestående av tre ledamöter var skiljaktig och ville meddela föreläggande, då det vid förhyrningen uppenbarligen förutsattes, att lägenheten skulle vara ”försedd med två fungerande lås”. Förf. vill ansluta sig till den senare åsikten. En utrustning med två lås av förevarande beskaffenhet torde för övrigt bli alltmera vanlig och accepterad.

Ändamålet med *vitesföreläggande* i samband med *reparationsföreläggande* har i *RBD 29:83* icke ansetts förfallet om blott hyresgästen kvarbott i lägenheten vid den tidpunkt, då reparationerna skulle varit utförda. Att hyresgästen efter denna tidpunkt sagt upp sig och avflyttat ansågs sakna betydelse för frågan om vitets utdömande.

I fråga om *ansvar för skada i lägenhet* kan noteras *NJA 1987 s. 668*, där det rörde sig om bevisbördan vid tvist i frågan om en skada förelegat vid hyresgästens tillträde eller uppkommit senare under hyrestiden. Som naturligt var lades denna bevisbörda på hyresvärden, då det närmast ålegat honom att föranstalta om inspektion vid tillträdet. Jfr NJA 1975 s. 657.

Beträffande *hyras bestämmande för lokaler* märkes *NJA 1986 s. 503*, där i hyresavtalet fanns en klausul, att hyresvärden utöver hyran fick uttaga ersättning för ”oförutsedda utgifter”. Därvid åberopades en undantagsregel i vid tidpunkten för avtalet gällande JB 12:19 a. Undantaget innebar att regeln om att hyran skulle vara till beloppet bestämd icke gällde för längre avtal, så att hyran kunde bestämmas även efter annan beräkningsgrund än efter hyresgästens rörelseintäkter. I målet gällde det uttagande av hyresgästens andel av hyreshusavgift. HD förmenade att en tillräckligt preciserad klausul i avtalet i och för sig kunde liksom indexklausuler omfattas av lagbudets undantagsregel men att däremot den ifrågavarande hyreshusavgiften icke kunde betecknas som en oförutsedd utgift. Hyresvärdens talan ogillades därför.

I fråga om skyldighet för hyresgäst att utge *ersättning enligt JB 12:24 a* märkes *RBD 23:85*, där hyresgäst hade tapetserat en lägenhets vardagsrum med svarta sammetstapeter. BD förmenade att lägenhetens bruksvärde härigenom minskat och utdömde skadestånd. Hyresvärden hade begränsat sin ersättning till kostnaden för borttagande av tapeten, eftersom rummet ändå skulle tapetseras, och denna kostnad utdömdes. Skäl för jämkning

ansågs ej föreligga. Hyresgästrepresentanterna var emellertid skiljaktiga och ville ogilla hyresvärdens krav. De ansåg att — även om lägenheten minskat i bruksvärde genom att tapeten vore svart — ingreppet att sätta upp en sammetstapet vore betydligt mindre än att t. ex. sätta upp en träpanel, vilket angavs som en tillåten åtgärd i Prop. 1974:150 s. 489. De åberopade vidare, att då lägenheten ändå skulle tapetseras vid hyresgästs avflyttning, hyresvärden icke lidit någon skada genom det minskade bruksvärdet.

I *RBD 2:86* uppkom spörsmålet huruvida en bestämmelse i ett hyreskontrakt att ”golvbeläggningen i lägenheten är hyresgästens och underhållet åvilar denne” vore att betrakta som ett hyresvillkor och vilka följder bestämmelsen hade för hyresvärdens underhållsansvar. Spörsmålet uppkom i samband med att hyresvärden hos hyresnämnd begärde fastställande av högre hyra enligt 24 § hyresförhandlingslagen och hyresgästen å sin sida uppsagt hyresavtalet enligt JB 12:54–55 (äldre lydelsen) i och för villkorsändring, därvid denne för medgivande av den högre hyran begärde borttagande av det ifrågavarande ”hyresvillkoret”. Hyresnämnden fann för sin del i samband med förlängning av avtalet att bestämmelsen borde utgå och åberopade därvid att hyresvärden icke kunde friskriva sig från sin underhålls- och reparationsskyldighet enligt JB 12:15 st. 2 (och 16 st. 2). Hyresgästens yrkande om reparationsföreläggande beträffande golvbeläggningen bifölls. En ledamot var skiljaktig och fann att bestämmelsen borde kvarstå under framhållande av viss praxis i äldre hyresförhållanden i BD. BD fann en annan lösning på problemet och ansåg att golvmattan på grund av den ifrågavarande bestämmelsen icke omfattades av hyresavtalet. Villkoret i bestämmelsen utgjorde därför icke ett hyresvillkor i egentlig mening. Hyresgästens yrkande om villkorets borttagande avvisades därför, i samband varmed hyresnämndens beslut om förlängning av avtalet med borttaget villkor undanröjdes och reparationsföreläggandet upphävdes. Det erinrades därmed om att JB 12:9 i sin lydelse före 1985 icke lade hinder i vägen för att lägenheten uthyrdes utan golvmattor, samt att hyresgästens ansökan om villkorsändring icke aktualiserade frågan om avtalets bestånd. — Förf. ställer sig något frågande till den konstruktion BD här valt. Såsom av referatet framgår har lägenheten varit försedd med mattorna när hyresgästen hyrde den och det synes ha varit främmande för henne, att de inte skulle omfattas av hyresavtalet. Hon har inte heller kunnat vitsorda, att de inlagts av tidigare hyresgäst. Även om underhållet av mattorna betraktats som ett hyresvillkor, hade det måhända kunnat godkännas vid de hyresförhandlingar, som synes ha ägt rum beträffande lägenheten. (Jfr den skiljaktiga meningen i hyresnämnden.) Se också beträffande nuvarande regler Lindquist, Hyreslagsfrågor, s. 149.

Beträffande *skyldighet för hyregäst att lämna tillträde till lägenhet* märkes *RH 87:31*, där handräckning beviljades hyresvärd för tillträde till lägenhet i och för utförande av mindre brådskande förbättringsarbete.

Även under här avsedda period har i flera fall tvister uppstått om godtagande av formulär, som hyresvärden i samband med uppsägning för försummad *hyresbetalning* har att översända till hyresgästen eller socialnämnd för att hyresgästen rätt skall kunna utöva sin återvinningsrätt. Tidigare har ju framför allt i NJA 1981 s. 704 hävdats, att formulär som avvek från det fastställda men som dock innehöll alla relevanta uppgifter på ett klart och

lättbegripligt sätt kunde godtagas. I *NJA 1985 s. 586* (handräckningsmål) var det till socialnämnden översända formuläret såtillvida bristfälligt som det icke innehöll uppgift om lägenhetens storlek. Uppsägningen godkändes trots bristfälligheten. Ingående motivering gavs. Till en början ifrågasattes om inte uppgiften om lägenhetens storlek kunde betraktas som en ren ordningsföreskrift i stil med uppgift om hyresvärdens telefonnummer. Det ansågs också, att en kommunal myndighet hade helt andra förutsättningar att ”förstå vad saken gällde” än hyresgäster i gemen, varför de rättspolitiska skälen för att handling skulle strikt utformas efter visst formulär icke ägde samma styrka som då hyresgästen skulle underrättas om sin återvinningsrätt. Uppgiften om lägenhetens storlek förmenades ha saknat betydelse för socialnämnden, när det gällde att ta ställning till om nämnden borde betala hyran. — Denna liberala inställning till formulär av detta slag synes förf. högst motiverad. Se vidare *RH 44:86*, där underrättelsen till socialnämnden icke heller meddelats enligt fastställt formulär men den relevanta uppgiften framgått av kopia av rättegångshandlingar, som innehöll föreskrivna uppgifter, varför det meddelande socialnämnden fått — om än på ett mindre lättillgängligt sätt — godkändes. Däremot underkändes i *RH 140:87* en underrättelse till hyresgäst, som endast innehöll uppgift om hyresgästens möjlighet att få tillbaka hyresrätten genom betalning av hyran senast å tolfte dagen efter underrättelsen men icke angav att denna möjlighet var stadgad i hyreslagens regler. Den underrättelse som givits ansågs nämligen kunna tolkas så att möjligheten att få tillbaka hyresrätten skulle vara beroende av hyresvärdens fria vilja.

Rättsfallet *RBD 8:84* gällde *nedsättning av hyra* enligt JB 12:21. Hyresgästen hade nedsatt obefogat stora belopp i anledning av vissa uteblivna reparationer. Han uppgav att syftet varit att öva påtryckning mot hyresvärden. Stora motsättningar rådde mellan parterna. BD:s majoritet ansåg att hyresgästen därigenom för sent betalat hyran, och då han icke tagit rättelse av en tidigare anmaning från hyresnämnden vägrades förlängning av hyresavtalet. En av de lagfarna ledamöterna och hyresgästrepresentanterna var skiljaktiga. Den förre ansåg, att då vissa brister i lägenheten funnits alltifrån tillträdet, hyresgästen icke visats vara i ond tro om sin rätt till nedsättning, och de senare förklarade helt allmänt att vid en skälighetsbedömning hyresgästens förfarande icke borde leda till att förlängning av avtalet vägrades.

Angående *villkor* i hyresavtal om särskild ersättning för påminnelse om förfallen hyresskuld se *RBD 7:83*, anfört nedan under *villkor* i hyresavtal.

Beträffande *obehörig överlåtelse och upplåtelse* såsom grund för förverkande noteras några fall. I *RBD 1:83* hade hyresgästen efter en obehörig upplåtelse av lägenheten i andra hand fått tillsägelse om rättelse på ett sätt som medförde att hans försummelse inte kunde anses vara av ringa betydelse, varför hyresrätten finge anses förverkad. I en förlängningstvist invände hyresgästen att han utsatts för ett missförstånd, såtillvida som han föranletts att tro att ett hyresnämndens beslut om hans andrahandshyresgästs avstående från besittningsskydd rörande lägenheten också innefattade tillstånd till uthyrningen. I ett kontrakt om andrahandsuthyrning, som företetts i ärendet därom, hade nämligen angivits, att det ålåge hyresvärd att söka tillstånd hos fastighetsägaren eller hyresnämnd. Hyresnämnden förlängde det omtvistade avtalet. BD å sin sida deklarerade till en början att upphörsgrunden i JB 12:46 st. 1 p. 1, att hyresrätten vore förverkad, icke gav

utrymme åt någon skälighetsbedömning. På grund härav kunde mer eller mindre ursäktliga missförstånd å hyresgästens sida icke beaktas. BD fortsatte: ”Det kan för övrigt knappast komma i fråga att på hyresrättens område beakta villfarelser om lagstiftningens innehåll. Det tämligen komplicerade regelsystem som gäller på området skulle i så fall riskera att upplösas.” Enligt förf:s mening går detta uttalande väl långt. Just det komplicerade regelsystemet kan göra att missförstånd lätt uppstår, som i vissa lägen bör tillerkännas relevans. (Jfr för övrigt NJA 1988 s. 420 angående JB 12:44.) Härmed är inte sagt att avgörandet i det konkreta fallet varit felaktigt. Hyresgästens invändning i fallet föranledde emellertid BD att påpeka vikten av att hyresnämnden i ärenden om avstående av besittningsskydd använder sig av sådana rutiner att det klart framgår att ett godkännande av sådant avstående icke innefattar tillstånd till andrahandsuthyrning.

I en annan förlängningstvist *RBD 14:83*, där hyresgästen obehörigen upplåtit lägenheten i andra hand, hade hyresvärden efter uppsägning förklarat sig villig att teckna kontrakt med andrahandshyresgästen. Hyresnämnden ansåg att han av denna anledning icke haft något egentligt hyresvärdsintresse att säga upp avtalet. BD fann emellertid att detta icke inverkade på frågan om hyresgästen brustit i sina förpliktelser och vägrade förlängning av avtalet.

I *RBD 5:87* ansågs en s. k. sidolägenhet i Stockholm, hyrd av en man som med sin familj hade sin fasta och huvudsakliga bostad i Göteborg, vid äktenskapsskillnad kunna tilläggas hustrun. BD hänvisade till ordalydelsen i JB 12:33 st. 2 som endast talade om lägenhet, som ”varit avsedd att uteslutande eller huvudsakligen användas som gemensam bostad för hyresgästen och hans make”. Det krävdes alltså icke att det var fråga om den fasta och huvudsakliga bostaden, och icke heller var det relevant hur lägenheten faktiskt kommit att användas. I en förlängningstvist förlängdes därför hyresavtalet för hustruns del. (Jfr RBD 15:76, där det icke ansetts att lägenheten förhyrts som gemensam bostad.) I målet var hyresvärdsrepresentanterna skiljaktiga och ansåg att lägenheten — bestående endast av ett rum och kokvrå — icke kunde anses ha hyrts som gemensam bostad.

Även under här avsedda period har i många fall prövats *tillstånd till överlåtelse av hyresrätt till närstående*. Praxis synes på det hela taget ha följt tidigare linjer, även om en viss liberalisering kan spåras. Fallen har bedömts individuellt men med den av HLK på sin tid föreslagna treårstiden i bakgrunden. De flesta tvistefrågorna synes ha rört sådana fall, då samboendet efter en kortare tid blivit avbrutet på grund av dödsfall. I *RBD 23:83* hade en son i början av november 1982 flyttat till sin sjuka moders lägenhet för att vårda henne. I slutet av samma månad intogs hon på sjukhus, där hon avled i cancer i början av 1983. Sonen hade i samband med flyttningen sagt upp sin egen lägenhet och mantalsskrivit sig hos modern. BD:s majoritet, bestående av samtliga ledamöter utom hyresvärdsrepresentanterna, uttalade, att om samboendet planerats för en längre tid men avbrutits genom en plötslig händelse såsom ett dödsfall, finge det anses såsom varaktigt i lagens mening, även om det faktiska samboendet blott varat kortare tid. Vid sidan av detta senare samboende måste kravet på bevis om den samboendes avsikter ställas högt och kunna återföras på yttre omständigheter. I förhållande till ett tidigare fall, RBD 25:81, synes fallet innebära en viss uppmjukning av kravet på varaktighet, vilket enligt förf. är att hälsa med tillfredsställelse.

I viss kontrast till det nyss refererade fallet står *RBD 1:85 I*, där det faktiska samboendet varat 11 månader mellan en 75-årig faster och hennes 24-åriga brorsdotter, men där BD vägrade tillstånd till överlåtelse från fasterns dödsbo. Hyresgästrepresentanten i BD reserverade sig häremot. Majoriteten åberopade bl. a. att det inte hör till vanligheten i motsvarande situation att ungdomar bor någon längre tid hos personer i så hög ålder. Det tillades dessutom att lägenheten vore mindre lämpad för två personer, då den icke omfattade två sovrum utan endast ett sovrum och en sovalkov, samt att brorsdottern icke mantalsskrivit sig i fastigheten förrän fastern intagits på sjukhus. Hyresgästrepresentanten var skiljaktig. Förf. kan för sin del icke ansluta sig till den av BD troligen lanserade synpunkten att åldersskillnaden mellan de samboende vore en presumtion för bristande avsikt att varaktigt sambo. Förhållandena torde i praktiken vara ganska skiftande. — I huvudsak liknande faktiska omständigheter förelåg i *RBD 1:85 II*. Det rörde sig om en 19-årig dotterdotter, som flyttat till sin mormor och bott där i knappt ett år, då mormodern hastigt avled. I detta fall hade den inflyttande mantalskrivit sig i fastigheten och lägenheten kunde erbjuda henne ett godtagbart sovrum. Tillstånd till överlåtelse meddelades här.

I *RBD 6:85* hade en son flyttat hem till sina föräldrar och bott med dem i tre år tills de flyttade till ett servicehus. BD deklarerade här, att varaktighetskravet var uppfyllt och att det i följd härav saknade betydelse vilka planer de samboende haft för framtiden. — I *RBD 18:85* hade en systerdotter flyttat in till sin moster och samboendet varade i 1 1/2 år, tills mostern var tvungen flytta till annan ort för att ta hand om en son som haft svårt att klara sig på egen hand. BD ansåg att en så pass kort tid av faktiskt samboende endast kunde godkännas om avbrottet varit oförutsett i den mening att de samboende icke haft anledning räkna därmed då samboendet började, men härutöver också att det skäl som föranlett hyresgästen att bryta upp från lägenheten haft ”avsevärd tyngd” och att ”de samboendes möjligheter att påverka de bakomliggande orsakerna” — objektivt sett — har varit små. Tillstånd vägrades därför. Likaså vägrades tillstånd i *RBD 22:87*, där ett 29-årigt brorsbarnbarn flyttat in till en 92-årig hyresgäst och bott där ca ett år tills hyresgästen avlidit. BD godkände emellertid det 29-åriga brorsbarnbarnet som närstående. Motiveringen för vägrat tillstånd var i huvudsak detsamma som i RBD 1:85 I.

I *RBD 6:84* begärde en dotter till en sex år tidigare avliden hyresgäst att få överta moderns lägenhet. Dottern hade bott hos modern i tre år, men vid hennes död hade hon, fjorton år gammal, flyttat därifrån. I lägenheten kvarbodde då en med modern sammanboende man. BD avslog dotterns begäran under uttalande att i kravet på sammanboende låg bl. a. att den till vilken hyresrätten skulle överlåtas vid dödsfallet skulle haft och vid *prövningstillfället alltjämt ha* sitt egentliga hem och sin bostad i lägenheten. Jfr RBD 22:79. — Med liknande motivering avslogs i *RBD 13:87* framställning från en son att få överta sin avlidne fars lägenhet i Stockholm. Han hade endast sammanbott med fadern under veckans arbetsdagar, då han hade arbete i Huddinge utanför Stockholm, men var i övrigt bosatt och mantalsskriven med sin familj i en villa utanför Uppsala. Mot detta sistnämnda fall bör ställas *RBD 23:87*, där det rörde sig om en komplementlägenhet i Stockholm, som tillhörde en familj, bosatt i Enköping. Fadern i familjen hade anställning på posten i Stockholm och bodde i lägenheten 3–4 dagar under arbetsveckan åren 1980–1985. Samtidigt bodde en son i familjen på

veckosluten och under skolferierna, då han tillfälligt arbetade i Stockholm, i lägenheten under åren 1980–83 och därefter permanent, då också han fått fast anställning på posten i Stockholm. Fadern hemställde om överlåtelse av lägenheten till sonen. De fem år som fadern och sonen sammanbott i komplementlägenheten ansågs tillräckligt för att ett varaktigt sammanboende i denna skulle anses ha ägt rum. BD ansåg, att en lägenhet, som utgjorde ett nödvändigt bostadskomplement för hyresgästen icke borde uteslutas från att kunna överlåtas till närstående om förutsättningarna i övrigt förelåg, och biföll faderns hemställan.

I ett par fall har BD haft att pröva innebörden av rekvisitet i JB 12:34 ”om hyresvärden skäligen kan nöja sig med förändringen.” I *RBD 24:83* uttalade BD helt allmänt att toleransgränsen för hyresgästs misskötsamhet måste sättas lägre, då det gäller tillstånd till överlåtelse av hyresrätt till samboende än när det gäller bestående av en hyresrätt. Det antyddes också i målet beträffande hyresgästs störningar, att sådana bör läggas hyresgästen till last, även om de kommer från objudna personer som uppehållit sig i lägenhet. I *RBD 6:87* var det fråga om en lägenhet som ägdes av en stiftelse för ”Barn och Gamla", där en son inflyttat till sin moder och bott där i över två år, då modern avled. Medan hyresnämnden förmenade, att sonen inte uppfyllde stiftelsens villkor för bostad hos stiftelsen, förklarade BD att det icke fanns anledning att ”ingå i bedömning av annan olägenhet av överlåtelsen än som har avseende å den tilltänkte hyresgästens personliga kvalifikationer”. Bedömningen måste sålunda bli en annan än t. ex. vid tillämpning av bytesregeln i JB 12:35, där hyresvärden också kan invända, att förändringen icke får vara till påtaglig olägenhet för hyresvärden, t. ex. om hyresgästen kan komma att bedriva verksamhet som är olämplig för huset. Dödsboets begäran om tillstånd till överlåtelse till sonen beviljades.

Regeln om *överlåtelse av lokal* i JB 12:36 har under innevarande period icke föranlett så många fall som tidigare, där anmärkningar riktats mot den ”överlåtna” verksamheten. Dock har detta skett i *RBD 19:83*. Här ville en Malungsbutiks i Malmö konkursbo överlåta butikslokalen, men hyresvärden invände bl. a. att Malungbolaget icke drivit någon rörelse i lokalen utan att denna drivits av en kommissionär samt att den köpeskilling förvärvaren skulle betala icke innefattade någon ersättning för rörelsens goodwillvärde. BD ansåg att rörelse bedrivits av bolaget i lokalen, eftersom bolaget svarade för inventarier, reklam m. m., och framhöll *att* varorna sålts av kommissionären på provisionsbasis, *att* endast bolagets sortiment fått säljas, *att* priserna bestämts av bolaget och *att* dagskassorna inlevererats till detta. BD deklarerade vidare, att bedömningen av värdet av rörelsens olika tillgångar, såsom hyresrätt, inventarier och goodwill osv., samt av den ekonomiska innebörden av rörelsen överhuvud taget finge anses ankomma på kontrahenterna (HLS s. 378), varför det vore uppenbart att köpeskillingen innefattade även ersättning för goodwill, även om särskilt belopp ej beräknats därför. Tillstånd till överlåtelse av lokalen gavs. Det bör måhända observeras, att rättsfallet enligt rubriken refererats för en annan fråga, en s. k. litispendensfråga, nämligen om en förnyad ansökan om tillstånd till överlåtelse kan prövas av hyresnämnd innan tidigare ärende om samma sak slutligen avgjorts. Se nedan s 438.

RBD 11:85 rörde den s. k. treårsregeln vid överlåtelse av lokal och närmast frågan om synnerliga skäl förelåg för undantag från regeln. BD ansåg att icke blott sjukdom utan även allvarlig risk för sjukdom finge anses moti-

vera undantag från regeln. I målet ansågs dock icke sådan allvarlig risk för sjukdom ha styrkts.

I *NJA 1986 s. 68* refereras ett fall som egentligen hör hemma inom exekutionsrätten, nämligen huruvida en hyresrätt till lokal är av den beskaffenhet att den kan utmätas. Så ansågs vara fallet så länge det *inte* i det enskilda fallet visar sig att varken hyresvärdens eller hyresnämndens tillstånd till överlåtelse kan erhållas. Se härom vidare Gösta Walin, PM ang. förlagsinteckning och hyresrätt, dagtecknad 8 mars 1982 och företedd i målet, samt i HD åberopat brev den 7 dec. 1984 av Walin. Walin anser hyresrätten vara ”en rättighet som många andra”. Han påpekar att den inkluderar befogenhet att söka tillstånd till överlåtelse.

Översikten skall härefter övergå till hyresgästs besittningsskydd och fallen upptas efter de undantag som finns i JB 12:46. Först behandlas dock några allmänna frågor.

I två mål har tillämpningen av generalklausulen i 36 § avtalslagen blivit aktuell i fråga om hyresgästens *avstående från besittningsskydd*. I *RBD 3:85* gällde det en invandrare, som hyrt en bostadsrättslägenhet av en kommun och vid förhyrningen på grund av språksvårigheter fått uppfattningen att han med familj skulle få bo kvar i lägenheten om uppehållstillstånd beviljades. Det betonades att han intagit en underlägsen ställning i avtalsförhållandet. Den nämnda generalklausulen tillämpades därför och avståendet lämnades med stöd av denna utan avseende. Kommunen, som invände att den ämnat uthyra lägenheten till annan invandrare, som ej erhållit uppehållstillstånd, ansågs icke ha sådant intresse att förfoga över lägenheten enligt JB 12:46 st. 1 p. 6a, att hyresgästen skäligen borde flytta. — I *RBD 24:85* blev utgången i BD (men ej i hyresnämnden) den motsatta. Avståendet från besittningsskydd gällde här flera hyresgäster i ett hus, ägt av AB Svenska Bostäder, och hade skett år 1977 med anledning av att huset skulle rivas eller byggas om. Vid överenskommelsen hade tillfogats ”Beräknad tid 1978.” Hyresnämnden hade godkänt avståendeavtalen. Emellertid hade fastighetens sanering dragit ut på tiden och uppsägning av hyresgästerna skedde ej förrän till den 1 maj 1985. BD inledde med att förklara att med de stränga bestämmelser som fanns för att stärka hyresgästs besittningsskydd utrymmet för tillämpning av 36 § avtalslagen allmänt sett måste bli litet. BD deklarerade vidare att bolaget inte skulle ha uthyrt lägenheten utan avståendeavtal och att hyresgästerna å sin sida skulle ha förhyrt lägenheten med sådant avtal, även om de från början känt till tidsutdräkten, som följaktligen icke varit bestämmande för deras handlingssätt. Icke heller hade hyresgästerna genom bristande information från bolagets sida under hyrestiden kunnat bibringas uppfattningen att avståendeavtalet icke längre vore aktuellt. Det återstode då att avgöra om det med hänsyn till den långa hyrestiden, 8 år, vore oskäligt att tillämpa avtalet. Härvid framhöll BD, att skillnad måste göras mellan en s. k. rivningsklausul, som i ifrågavarande situation efter några år måste förlora sin verkan, och en avståendeklausul. I förra fallet hade besittningsskydd funnits och presumtionen talade då för fortsatt skydd, medan i senare fallet skydd saknats från början. Boendetiden måste därför värderas olika i de båda fallen och 8 år vore alltför kort tid i det senare, varför generalklausulen i fråga icke kunde tillämpas. BD har tydligen därmed uttalat, att tillämpning icke vore utesluten, om boendetiden varit tillräckligt lång. — BD har emellertid också tillagt i beslutet, att man vid prövning enligt 36 § avtalslagen också skall se

till helhetsbilden. Hyresgästerna i fallet hade med förbigående av bostadskön fått bo kvar i lägenheten betydligt längre än de haft anledning räkna med. Förf. vill för sin del ifrågasätta om inte denna synpunkt i någon mån motverkas av att det kan vara svårare att bryta upp från ett hyresförhållande, som varat en längre tid.

En allmän fråga med *processuell anknytning* har uppstått i *RBD 13:84*. Fallet inleddes med en ansökan om förlängning. Fastighetsägaren A hade uthyrt en enrumslägenhet till B och denne i sin tur lägenheten i andra hand till C. A uppsade hyresavtalet med B till 1 oktober 1983 och C, som bodde i lägenheten, uppsade avtalet med B till den 1 september 1983. Sedan B i brev till A den 6 april 1984 avstått från rätt till lägenheten, anmodade A med åberopande härav i brev till C den 12 april denne att flytta. C ansökte om förlängning i förhållande till A. Hyresnämnden fann för sin del att C icke förvärvat någon gentemot A gällande hyresrätt till lägenheten och avvisade därför C:s yrkande om förlängning av det hyresavtal som A sagt upp med B. BD fann en annan linje. Eftersom brevet från A till C icke kunde anses innefatta vare sig uppsägning eller anmodan enligt JB 12:4 st. 1 (äldre lydelsen) förelåg ingen förlängningstvist och C:s talan avvisades men i stället på denna *andra* grund. Då under sådana förhållanden hyresnämnden inte borde utlåtit sig i frågan om C förvärvat hyresrätt mot A såsom en preliminärfråga, upphävdes hyresnämndens beslut i denna del. Härigenom har BD tydligen undsluppit prövningen av den måhända besvärliga frågan, om genom omständigheterna i målet hyresförhållande kunde ha uppstått direkt mellan C och fastighetsägaren A. Härom får C föra särskild process.

I *RBD 19:84* hade en hyresgäst hyrt en lägenhet i en fastighet, som skulle saneras, men aldrig bott där utan medgivit fastighetsägaren att hyra ut lägenheten på s. k. rivningskontrakt. Hyresgästen uppgav som sin avsikt att inflytta efter saneringen men efter denna visade det sig att lägenheten icke längre fanns kvar. Hyresgästens förlängningstalan ogillades, då det icke längre fanns något objekt för besittningsskyddet och förlängning av hyresavtalet sålunda saknade ändamål.

RBD 25:85 gällde en förlängningstalan ett till den 1 oktober 1985 uppsagt hyresavtal beträffande en bostadsrättslägenhet i Stockholm, som begagnades för läkarpraktik m. m. och övernattning av en i Södertälje eljest bosatt läkare. Hyresgästen invände, att hyresnämnden icke var behörig pröva tvisten, eftersom hyresavtalets bestånd hade rättskraftigt avgjorts i en tvist mellan hyresgästen och dåvarande fastighetsägaren ca tre år tidigare, där hyresvärden åberopat samma skäl mot förlängning men avtalet förlängts. BD fann icke tvisten rättskraftigt avgjord, då det tidigare målet ju rörde uppsägning till en annan tidigare tidpunkt. Icke heller kunde enligt BD talan bifallas, om man tolkade hyresgästens yrkanden så, att han menade att vederbörande hyresvärd reellt åberopade samma skäl som i det tidigare målet, alternativt att dessa skäl hade kunnat åberopas i det tidigare målet. Den nuvarande hyresvärdens — en bostadsrättsförening — intresse, som var att friställa lägenheten till en medlem av föreningen, var nämligen av annat slag än den tidigare hyresvärdens. Denne hade icke — med verkan som följer av JB 12:51 st. 2 p. 2 — i det tidigare målet kunnat som sitt åberopa det intresse som bostadsrättsföreningen nu hade att få lägenheten friställd.

Efter ändringar i hyreslagstiftningen 1985 uppstod i *RBD 19:86* en fråga om prövning av giltigheten av ett avståendeavtal. Tidigare gällde ju att det var hyresgästen som hade att hänskjuta en förlängningstvist till hyresnämnd, varvid förlängningstvisten avvisades om avståendeavtal befanns gällande. Efter det att det i den nya lagen blivit hyresvärden som enligt JB 12:49 har att hänskjuta tvisten till hyresnämnden, hade i detta rättsfall ett sådant hänskjutande skett, varvid hyresvärden yrkat i första hand att tvisten skulle avvisas på den grund att giltigt avståendeavtal förelåg och i andra hand att hyresavtalet skulle upphöra enligt uppsägningen. — BD fann att giltigheten av ett avståendeavtal numera icke kunde prövas som en preliminärfråga, åtminstone inte på ansökan av hyresvärden. Hyresnämnden hade bort utan vidare avvisa ansökan härom. Med ogillande av hyresgästens besvärstalan fastställdes ett hyresnämndens avvisningsbeslut på annan grund och frågan om avståendeavtalets giltighet hänvisades till prövning i annan ordning. BD har här följt tidigare praxis hos HD. Det hade varit tacknämligt om möjlighet genom lagändring funnits att i dylik situation i hyresprocess pröva giltigheten av avståendeavtalet.

Beträffande *hinder för förlängning på grund av förverkande* kan hänvisas till *RBD 1:83*, refererat ovan under obehörig överlåtelse och upplåtelse. I fråga om dylikt hinder *på grund av åsidosättande av förpliktelser i hyresförhållandet* hänvisas till *RBD 11:83*, behandlat ovan s. 410 under gränsen mellan hyra och arrende, *14:83*, behandlat ovan s. 415 under obehörig överlåtelse och upplåtelse, *8:84*, behandlat ovan s. 414 under nedsättning av hyra. I *RBD 18:84* var det fråga om vilken bevisning som krävdes för att hyresgäst skulle anses ha åsidosatt sina förpliktelser i ett s. k. störningsmål på sådant sätt att hyresförhållandet icke borde förlängas. Hyresvärden hade som enda bevisning åberopat brev från grannar i fastigheten till dess förvaltare angående störningar. Dessa hade endast i något enstaka fall närmare konkretiserats. Av hänsyn till befarade repressalier mot grannarna från hyresgästen och hennes besökandes sida hade grannarna icke kallats att vittna. BD fann icke bevisningen tillräcklig för förlängningsvägran. Man hänvisade till att hyresvärden kunde begära förhör under sanningsförsäkran med sig själv eller vittnesförhör med fastighetens förvaltare, polispersonal som ingripit vid bråk, socialmyndigheter som handlagt missbruksproblem etc.

Beträffande förlängningsmål, där hyresvärden åberopat *rivning eller större ombyggnad* av huset, se *RBD 24:85,* behandlat ovan under avstående från besittningsskydd, *8:83* (bostadsrättsförenings förespeglingar om upplåtelse av bostadsrätt, varigenom hyresgäst föranletts betala grundavgift utan att formkravet för sådan upplåtelse uppfyllts, beaktades ej vid förlängningstvist), *20:83* (hyresvärds vägran att vid ombyggnad giva hyresgästen en *preciserad* utfästelse om kvarboenderätt i ett fall då lägenheten efter ombyggnaden skulle finnas kvar med i stort sett samma yta, medförde förlängning) och *26:83* (hyresgästs skäl för förlängning, att han på grund av egna reparationer i lägenheten av en tidigare hyresvärd erhållit nedsättning i hyran för viss tid framåt enligt kontraktet, ansågs sakna betydelse, då besittningsskyddet grundar sig på bostadssociala skäl och icke på ekonomiska). Det principiellt mest intressanta fallet i detta sammanhang utgör *RBD 9:85* rörande en replilägenhet i Stockholms innerstad. Hyresgästen hade sin familjebostad i Göteborgstrakten men bedrev konsultverksamhet över hela landet och arbetade ca hälften av sin arbetstid i Stockholm. Majoriteten, bestående av fyra av de sju ledamöterna fann hans intresse av att ha en lägenhet i

Stockholm i och för sig skyddsvärt i jämförelse med hyresvärdens intresse av ombyggnad, som hade betydande tyngd: avtalet förlängdes med hänsyn till att hyresgästen behövde lägenheten för sitt arbete och bott i lägenheten i betydande omfattning. Minoriteten fann också hyresgästens intresse i målet skyddsvärt men hänvisade till att hyresgästen bott i lägenheten endast en kort tid, ca 1 1/2 år och att han borde kunna lösa sin bostadsfråga i Stockholm genom att förvärva en bostadsrättslägenhet eller hyra en lägenhet i stadens ytterområden. — I *RBD 1:87* hade BD att bedöma värdet av en klausul i ett hyreskontrakt, tillkommet i samband med försäljning av fastigheten, att hyresgästen ägde överlåta eller upplåta lägenheten till sina barn. BD ansåg sig icke kunna tillmäta klausulen någon betydelse i en förlängningstvist, då den innefattade förmåner som gick utöver dem som lagstiftningen tillerkände hyresgäst. Avgörande måste i stället bli hyresgästens eget behov av lägenheten. Se även *RBD 4:87*, anfört nedan s. 422.

Beträffande hyresgästs återflyttningsrätt se *RBD 20:83*, anfört ovan s. 420.

Vad angår förlängningsmål där hyresvärden åberopar *ändrat användningssätt* i fråga om bostadslägenhet märkes *RBD 10:87*. Målet gällde ett hus på en jordbruksfastighet, där hyresvärden hävdade att avlopp och eltillförsel var så bristfälliga att huset icke längre kunde användas som bostad. Hyresvärdens talan bifölls, eftersom godtagbar ersättningslägenhet erbjudits samt anledning saknades antaga att hyresvärden skulle uthyra huset till annan hyresgäst eller att uppsägningen skett i illegalt syfte. Se i detta sammanhang också *RBD 2:84*, där i en förlängningstvist BD självmant begärt besked av hyresvärd om ersättningslägenhet kunde ställas till hyresgästs förfogande och då tillförlitlig upplysning inkom att så kunde ske, bifölls hyresvärdens yrkande om avtalets upplösning.

Vad angår *det för hyresgästen svagare besittningsskyddet i en- och tvåfamiljshus* enligt JB 12:46 p. 6 märkes *RBD 7:84*. Det gällde uppsägning av en hyresgäst — 81 år gammal och nybliven änka — från en lägenhet i övervåningen i ett tvåfamiljshus i Gävle. Hyresgästen hade bott i lägenheten i 36 år. Hyresvärden bodde i den nyreparerade nedervåningen och önskade byta lägenhet med hyresgästen, då han avsåg att inreda husets vind till bostadsrum som han sedan själv kunde utnyttja i anslutning till övervåningen. Hyresgästen invände, att nedervåningen vore mörk och dyster och att hon skulle känna sig otrygg vad gällde inbrott o. d. i nedervåningen. BD uttalade, att om hyrestiden var lång eller om en uthyrd lägenhet var av typisk uthyrningskaraktär, måste enligt förarbetena till hyreslagen krav ställas att hyresvärden gör sannolikt att han skall disponera lägenheten för egen del och ställer ersättningslägenhet till förfogande. Då dessa förutsättningar var uppfyllda och då hyresgästen under lång tid haft vetskap om hyresvärdens intresse av lägenhet samt utlovats ersättning för flyttningskostnaden, vägrades förlängning av avtalet. — Se även *RBD 20:84*, där tvistefrågan gällde huruvida huset, som inrymde bostadslägenheter, skulle betraktas såsom ett en- och tvåfamiljshus eller ej. Denna fråga fick i målet betydelse för hur lång tid förlängning av avtalet beträffande bostadslägenhet skulle ske. Huset inrymde dels bostadslägenhet och dels en affärslokal, vilka båda hyrts av hyresgästen men på separata kontrakt. Hyresvärden hade sagt upp hyresgästen från bostadslägenheten och åberopat planer på försäljning av fastigheten. Hyresgästen hävdade det starkare besittningsskyddet enligt JB 12:46 st. 1 p. 10. BD gav hyresgästen rätt härvidlag. BD åberopade härvid att lägenheterna uthyrts på separata

kontrakt med skilda hyrestider, att lägenheterna var ungefär lika stora och kunde nyttjas oberoende av varandra och att en tidigare fastighetsägare utnyttjat endast lokalen. Denna ansågs därför ”dominerande” och ändamålet att bereda husets ägare bostad framstod inte så karaktäristiskt som beträffande typiska en- och tvåfamiljshus.

Angående besittningsskyddet i uthyrd *bostadsrättslägenhet,* se ovan under ”avstående av besittningsskydd”.

Vad beträffar *generalklausulen i JB 12:46 st. 1 p. 10* må först anföras några fall, där det göres gällande att *hyresgästen icke har behov av lägenheten.* I *RBD 6:83* begagnade hyresgästen, en lärare bosatt i Kramfors, sin lägenhet i Stockholm för övernattning vid besök hos släktingar och vänner och uppgav behov av lägenheten för viss vidareutbildning genom seminarier och besök å utställningar. Hyresvärden, en stiftelse, önskade uthyra lägenheten till en ledamot av stiftelsens styrelse. I överensstämmelse med det tidigare RBD 36:79 fann BD att hyresvärden icke hade ”något påtagligt intresse hos honom i hans egenskap av hyresvärd att få lägenheten friställd, varför avtalet förlängdes trots att hyresgästens intresse icke vägde särskilt tungt”. In dubio föll avgörandet till hyresgästens förmån. I målet hade hyresgästen beskyllts för att i det bytesärende varigenom han åtkom lägenheten och vari icke han utan hans bytespartner var sökande, lämnat oriktiga uppgifter om en förestående skilsmässa etc. Dessa uppgifter ansågs dock icke ha kunnat påverka utgången av bytesärendet.

I *RBD 18:83*, som för övrigt redan berörts i min förra översikt i SvJT 1985 s. 383, där dock fallet genom tryckfel betecknats 16:83, har presumtionen till hyresgästens förmån brutits på den grund att hans intresse icke varit skyddsvärt, trots att hyresvärdens intresse saknade egentlig tyngd. I fallet ville hyresvärden — ett bolag — ha lägenheten friställd för att hyra ut den till en släkting till bolagets verkställande direktör, medan hyresgästen, som inte på 8 år bott i lägenheten, främst synes ha önskat begagna lägenheten till byte. Det antyddes dock härvid att hyresgästens intresse rent principiellt kunde vara skyddsvärt, även om lägenheten icke vore hans egentliga bostad och han icke själv bott permanent i den, men den ändå tillgodosåge ett reellt bostadsbehov för hyresgästen såsom komplement till hans egentliga bostad.

Värda att noteras på ifrågavarande område är vidare *RBD 5:84* (hyresgästs önskan att behålla en lägenhet i Stockholm för att skaffa sig en lägenhet med bättre läge i Växjö, dit han flyttat, ansågs icke skyddsvärt gentemot hyresvärdens intresse att få lägenheten friställd för en ny fastighetsskötare), *16:84* (hyresgästs intresse att behålla en lägenhet i Stockholm som arbetsrum, studerkammare och gästrum i samband med en kuratorstjänst och som komplement till annan lägenhet i staden om fyra rum ansågs ej skyddsvärt, då behov därav icke ansågs nödvändigt på grund av den senare lägenhetens storlek; skiljaktig mening från hyresgästrepresentanterna), *1:86* (hyresgästens, ett bolag, önskan att, sedan dess verksamhet upphört och bolaget ingått i en större koncern, få avtalet förlängt för att i fortsättningen hyra ut lägenheten till moderbolagets arbetare har icke ansetts skyddsvärt), *4:87* (en ombyggnad av lägenhet i Stockholm, som inte var så nära förestående, att JB 12:46 st. 1 p. 4 kunde tillämpas, utgjorde i och för sig ett sakligt avflyttningsskäl men då tiden för ombyggnaden låg långt fram i tiden, ansågs avflyttningsskälet ha förlorat denna karaktär och avtalet förlängdes därför, trots att hyresgästen som

bodde i Uppland endast hade intresse av lägenheten som en replilägenhet för arbete som konstnär m. m.)

Då hyresgäst gjort sig skyldig till *svikligt förledande*, exempelvis genom oriktiga uppgifter lyckats byta till sig lägenheten, har detta tidigare i RBD 38:78 ansetts vara ett skäl att vägra förlängning. I *RBD 25:87* förelåg liknande omständigheter beträffande en lägenhet i Stockholmsområdet. Hyresgästen och hans företrädare i hyresrätten hade uppgjort att den senare skulle flytta till Skåne och köpa hyresgästens villa därstädes. De hade avgivit försäkran på heder och samvete, att deras uppgifter överensstämde med sanningen och att bytet skulle komma att genomföras i enlighet med lämnade uppgifter. Hyresgästen hade också förklarat sig medveten om att hyresavtalet skulle komma att sägas upp, om uppgiften om bytet vore oriktig. Emellertid hade det upprättats ett tillägg till kontraktet med villaköpet, som gjorde köpet beroende av att hyresgästens företrädare erhöll en planerad tjänst i Malmö. Detta tillägg hade ej delgivits hyresvärden. BD förklarade att det saknades anledning att ifrågasätta hyresvärdens uppgift att han inte skulle ha medgett bytet om han haft reda på tillägget. Det framkom att det vid bytets genomförande var osäkert, om hyresgästens företrädare skulle erhålla tjänst i Malmö, något som föranlett tillägget till kontraktet. BD fann att hyresgästen förtigit omständighet som var av grundläggande betydelse för hyresvärdens tillstånd till byte. Han hade sålunda genom vilseledande förmått hyresvärden att upplåta lägenheten till honom. BD såg allvarligt på förfarandet och förmenade att hyresförhållandet i dylikt fall borde upplösas om ej särskilda skäl talade däremot. Förlängning vägrades.

Vad gäller *förlängning för medhyresgäst, make eller sambo enligt JB 12:47 eller i tidigare lydelse 47a* må noteras några fall, där problemen främst varit av processuell art. I *RBD 4:85* hade två personer A och B gemensamt hyrt en lägenhet. Sedan hyresvärden uppsagt avtalet i och för ombyggnad hade båda ansökt om förlängning. Vid hyresnämnden hade A uteblivit. Hyresnämnden hade då avskrivit ärendet för hans del, medan avtalet förlängts för B med viss ändring i uppsägningstid i enlighet med yrkande från hyresvärden. Detta innebar ju att hyresrätten tillagts B ensam. Sedan såväl A som B — den senare i avseende å ändringen — överklagat i BD, återförvisades målet till hyresnämnden. BD fann att nämnden förfarit felaktigt genom att ej pröva A:s och B:s gemensamma rätt till förlängning och genom att förlänga för B:s del utan dennes yrkande därom. Felet ansågs sådant att nämndens beslut undanröjdes trots att B ej yrkat detta. A hade hos hyresnämnden hemställt om målets återupptagande. — Liknande problem uppkom i *RBD 26:85*. TB hade hyrt en lägenhet, varvid i kontraktet angivits ”(även för BB)”. BB var hans syster. TB hade sedan aldrig bott i lägenheten, vilket däremot systern gjort. Sedan TB uppsagts begärde han förlängning hos hyresnämnden för sin del, medan BB yrkade att för den händelse TB:s förlängningstalan skulle ogillas, avtalet skulle jämlikt JB 42:47 förlängas med henne som ensam hyresgäst. TB:s förlängningstalan ogillades av hyresnämnden, då han icke ansågs ha behov av lägenheten och hyresvärden, en förening, avsåg att hyra ut den till medlemmar. Även BB:s förlängningstalan ogillades, då hon varken angivits såsom hyresgäst eller skrivit under kontraktet och därför icke gemensamt med TB kunde anses ha hyrt lägenheten. I BD yrkade TB och BB under uppgift att de gemensamt hyrt lägenheten, att avtalet skulle förlängas med båda som hyresgäster, medan BB i andra hand yrkade att avtalet jämlikt JB 12:47 st. 1 skulle för-

längas med henne som ensam hyresgäst. BD konstaterade att TB i hyresnämnden yrkat förlängning blott för egen del och att även BB yrkat eventuell förlängning för egen del, även om hon gjort gällande att hon hyrt lägenheten gemensamt med TB. TB:s och BB:s förstahandsyrkande om gemensam förlängning ansågs av BD som otillåten taleändring och avvisades därför. BB:s andrahandsyrkande om förlängning enligt JB 12:47 st. 1 ogillades, då det icke var styrkt att hon hyrt lägenheten gemensamt med TB.

I *RBD 19:85* gällde tvisten den principiella frågan om rätt för sambo att överta avflyttad hyresgästs lägenhet enligt lagen om ogifta samboendes gemensamma bostad när förbindelsen var barnlös. Efter hyresvärdens uppsägning av hyresgästen hade denne först begärt förlängning men sedermera efter åtskilliga turer avflyttat och meddelat hyresvärden att ”avtalet övertagits av hans sambo”, som bodde kvar i lägenheten. Hyresvärden begärde hos vederbörande tingsrätt avflyttningsåläggande. Häremot sökte hyresgästens sambo återvinning och gjorde gällande dels att hon hade självständig hyresrätt på grund av muntligt avtal med hyresvärden och att hon i allt fall vore medhyresgäst, då hennes namn angivits i det tidigare kontraktet. Återvinningsmålet förklarades vilande av tingsrätten. I BD gjorde hon gällande dels självständig rätt till lägenheten, dels att hon vore medhyresgäst och dels att hon hade rätt att överta lägenheten enligt JB 12:47a. Sedan BD först uttalat att litispendens icke förelåg i anledning av målet i tingsrätten om avflyttningsåläggande, förklarade BD att det första yrkandet icke kunde prövas såsom en preliminärfråga och avvisade talan i denna del med undanröjande av hyresnämndens beslut i frågan. De övriga frågorna upptog BD till prövning som preliminärfrågor. BD fann icke visat att sambon var medhyresgäst. I överensstämmelse med de tidigare avgörandena i RBD 1980:20 I och II deklarerade BD:s majoritet att begreppet ”synnerliga skäl” för övertagande av lägenhet i stort sett hade samma innebörd vid prövning enligt JB 12:47 st. 2 och 47 a som vid prövning enligt sambolagen vid tvist mellan hyresgäst och hans tidigare sambo. I RBD 1980:20 I hade detta med en i motiven anbefalld restriktiv tolkning medfört att 3 års sammanboende icke räckte för övertagande av lägenheten utan att det krävdes mera långvarigt boende eller starka sociala skäl. I nu förevarande mål ansåg majoriteten följaktligen icke att det räckte med 2 1/2 års sammanboende, varför förlängning vägrades. Ståndpunkten kan sägas innebära, att sambon icke skall komma i bättre ställning i förhållande till hyresvärden än i förhållande till hyresgästen. Emellertid finns i motiven till sambolagen, såsom förf. i tidigare översikt SvJT 1985 s. 585 påpekat, också ett uttalande att kraven för övertagande kunde ställas lägre om motparten i samboförhållandet icke hade särskilt starkt intresse av att disponera lägenheten. Då hyresgästen icke vidare har något eget intresse av lägenheten utan hyresvärden blir enda motparten, föreligger denna situation. Från denna synpunkt sett kan det sägas att kraven på synnerliga skäl uttunnas. Minoriteten, bestående av en lagfaren ledamot och hyresgästrepresentanterna, synes ha tagit fasta på detta förhållande och åberopade i fallet att samboförhållande som varat så länge som 2 1/2 år bör vara tillräckligt, vartill kom att sambon vid inflyttning i lägenheten avstått från en hyresrätt hon hade i andra hand till en lägenhet. Minoriteten ville därför ställa lindrigare krav och förlänga avtalet till sambons förmån. Denna ståndpunkt synes enligt förf. ha fog för sig.

Anmärkas bör i detta sammanhang också *RBD 17:86* (hyresvärd icke skyldig nöjas med make till hyresgäst, som vill övertaga hyresrätten, då maken efter ansökan om övertagandet vid sex tillfällen betalt hyra för sent och lägenheten med en hyra av 3 325 kr i månaden ansågs för dyr för hennes inkomst, ca 90 000 kr om året).

Vad beträffar *hyressättningen* enligt JB 12:48 i dess äldre lydelse må först några *allmänna frågor* upptagas. I *RBD 11:84* har BD fastslagit att hyresnämnd icke är behörig att fastställa hyresvillkor för annan tid än som svarar mot den tid med vilken hyresavtalet skall förlängas. Däremot kan nya villkor fastställas från och med viss dag under förlängningstiden. För att ändrade villkor skall kunna föreskrivas för viss period efter förlängningstiden krävs uppsägning till denna periods början. I målet var det fråga om en bostadslägenhet som fick användas också för affärsändamål, dvs. hade blandat upplåtelseändamål. Frågan blev då hur denna förmån skulle värderas. BD kom fram till att värderingen måste ske efter allmän skälighetsbedömning. Härvid hade man att utgå från parternas avsikt angående användningen, icke efter den faktiska användningen. Om lägenheten vore uppdelad efter olika ytor för de olika användningssätten, hade man att bestämma hyra med utgångspunkt häri, eljest med utgångspunkt i relationen mellan bostads- och lokalanvändningen enligt parternas intentioner. — Däremot kan enligt *RBD 22:84*, då en lägenhet uthyrts endast för bostadsändamål, hänsyn vid hyressättning icke tagas till det mervärde lägenheten fått genom att hyresgästen bedriver verksamhet med visst kommersiellt inslag. I målet var det fråga om hunduppfödning, som bedrivits med tillstånd av vederbörande myndigheter. Hyresvärden hänvisades i domen till att eventuellt föra talan mot hyresgästen för kontraktsbrott med anledning av avvikelsen från kontraktsändamålet.

I flera *bruksvärdemål* har BD haft att ta ställning till speciella tvistefrågor såsom i *RBD 9:83* (jämförelsematerial från annan ort än där prövningslägenheten ligger — i detta fall Malmö resp. Lund — har endast ansetts kunna beaktas vid jämförelseprövning eller allmän skälighetsbedömning då material från prövningsorten icke finnes), *22:83* (hyras skälighet skall i princip grunda sig på om parterna infört material, som icke kunnat motbevisas, och sålunda, då sådant material finnes, icke på allmän skälighetsprövning; jfr häremot RBD 8:78, där sådant material icke förelåg), *10:83* (hänsyn vid hyressättning tages ej till s. k. personalhyresklausul, som begränsar besittningsskydd och bytesrätt), *7:85* (vid hyressättning skall icke bortses från ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbeten enligt JB 12:48 st. 2 p. 2, som bekostats av annan än hyresgästen, såvida icke hyresgästen kan styrka att han på ett eller annat sätt betalat dem).

Vad beträffar prövning av *villkor i förlängningstvister* märkes *RBD 7:83*, där införandet av villkor om särskild ersättning för betalningspåminnelse om förfallen hyresskuld har godkänts. BD:s majoritet åberopade härvid att en sådan kontraktsbestämmelse måste uppfattas som en överenskommelse enligt 2 § lagen om ersättning för inkassokostnader m. m. som godkänner avgifter, överenskomna vid skuldens uppkomst, samt att villkoret därför icke kunde strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obilligt. En minoritet, bestående av hyresgästrepresentanterna, ville icke acceptera villkoret i fråga. Minoriteten påpekade att det rörde sig om obetydliga kostnader och att den nämnda lagen tillkommit främst för bank- och kontokortskulder. Förf. vill för sin del ansluta sig till minoritetens mening.

Hyreslagen torde innehålla tillräckligt med effektiva bestämmelser mot dröjsmål med hyresbetalningen, och krav på dylika mindre ersättningar är ägnade att vålla onödiga motsättningar mellan hyresparterna. Se vidare *RBD 13:83* (villkor om skyldighet för hyresgäst att deponera pengar i bank som säkerhet för hyra och skadestånd underkänt, då det inte motiverats av någon särskild omständighet, och andrahandsyrkande om borgen avvisat, då det ej framställts i hyresnämnden och ej kunde betraktas som en inskränkt talan).

Beträffande *villkor som rör själva hyran* yrkade hyresvärden i *RBD 30:83* i samband med förlängning av hyresavtalet att få infört ett förbehåll om rätt att utan föregående uppsägning höja hyran för ökade uppvärmningskostnader med samma belopp som uttas av allmännyttigt bostadsföretag på orten. Dessutom yrkade hyresvärden att få uttaga aviseringskostnader för hyresavier med 10 kr per månad. Hyresnämnden förklarade att en sådan höjning skulle stå i strid med gällande principer enligt JB 12:54–55 i äldre lydelse, då hyresgästen å sin sida saknade möjlighet att under löpande hyrestid få hyran ändrad. Yrkandet om hyreshöjning avslogs därför. Även yrkandet om aviseringsavgifter avslogs, då hyresbelopp skulle vara bestämt och icke fick överskrida fastställd totalhyra. BD ogillade liksom hyresnämnden yrkandet om införandet av förbehåll för höjning, men på den grund att hyra skall fastställas enligt förhandlingsöverenskommelse eller annan prövning på grundval av hyresförhandlingslagen, såsom framginge av JB 12:19a. Yrkandet om aviseringsavgifter kunde enligt BD icke prövas utan avvisades, då BD i samband med förlängning av hyresavtal enligt JB 12:51 st. 1 jämfört med 49 st. 1 och 69 i äldre lydelse icke kan fastställa ”annat än villkoren för den fortsatta förhyrningen”. Det synes förf. som om BD i sistnämnda fall dragit en alltför snäv gräns för dylika villkor. I sakfrågan förefaller hyresnämndens beslut riktigt. Se här också *RBD 8:85*, där BD vid en prövning enligt 24 § hyresförhandlingslagen undanröjde hyresnämnds beslut och återförvisade målet till nämnden av den anledning att nämnden icke prövat hyreskrav enligt JB 12:48, äldre lydelsen, utan tillämpat en av parterna i hyresavtalet överenskommen modell, varigenom hyresgästen förband sig att utöver angiven totalhyra ”erlägga sin andel av ökade driftskostnader för fastigheten inkl. uppvärmning”.

Bland övriga mål på ifrågavarande område noteras följande:

I *RBD 2:86* ansågs en klausul i ett hyreskontrakt beträffande *golvunderhåll* att ”golvbeläggningen är hyresgästens och underhåll av golvet åvilar hyresgästen” icke som ett hyresvillkor i egentlig mening utan tolkades som ett avtal om att lägenheten uthyrts utan de golvmattor, som inlagts av en tidigare hyresgäst. Hyregästens yrkande om borttagande av klausulen ansågs därför böra avvisas. Hinder mötte inte enligt JB 12:9 i dess tidigare här aktuella lydelse att uthyra lägenhet utan golvbeläggning och hyresvärds skyldighet att underhålla lägenhet enligt JB 12:15 omfattade icke inrednings- och utrustningsdetaljer som någon annan försett lägenheten med. Ett av hyresnämnden utfärdat reparationsföreläggande beträffande golvet upphävdes. Fallet har också utförligt behandlats ovan s. 413 vartill hänvisas.

I *RBD 5:86* ogillades ett yrkande av en hyresvärd om borttagande av villkor i ett hyresavtal, att upplåtelsen av lägenheten skulle vara förenad med *biluppställningsplats*. Detta skedde av särskilda skäl. Hyresgästen led av en hjärtsjukdom och det var förenat med svårigheter för honom att begagna angränsande gata som parkeringsplats på grund av rådande datumparke-

ring. Tre ledamöter var skiljaktiga och åberopade härvid att besväret att behöva flytta bilen efter datumparkering vore ringa och att den hittills begagnade biluppställningsplatsen vore olämplig med hänsyn till övriga boende i huset.

I *RBD 7:86* ogillades ett yrkande av hyresgäster i ett kollektivhus att ett *villkor om inköp av måltidskuponger* i hyreskontraktet skulle utgå. Härför åberopades *dels* att måltidstvånget stred mot JB 12:19a att hyran skall vara till beloppet bestämd och *dels* att måltidstvånget icke motsvarat de förutsättningar under vilka hyresgästerna ingått hyresavtalet. I sistnämnda hänseende påtalades att hyresgästen icke hade tillräckligt inflytande på mathållningen, som sköttes av ett restaurangbolag, att även andra än hyresgästerna hade tillträde till restaurangen, att särskilda platser icke reserverats för hyresgästerna i restaurangen och att maten var undermålig. BD resolverade att ersättning för måltidskuponger icke kunde anses som hyra, varför måltidstvånget icke stred mot JB 12:19a. BD förklarade vidare, att hyresgästerna vid förhandlingen icke kunde påfordra att förhandla med restaurangbolaget utan måste hålla sig till sin motpart, hyresvärden AB Svenska Bostäder, som i sin tur var bunden av en förhandlingsordning att förhandla med Hyresgästföreningen. Vidare framhöll BD att hyresgästerna informerats om att restaurangen även var öppen för andra samt att utredningen icke visat att mathållningen var undermålig och att de förutsättningar, under vilka hyresgästerna ingått hyresavtalet, brustit. Villkoret ansågs icke obilligt. Se Lejman, II s. 413. Jfr också RBD 1:78, där det var hyresvärden som yrkade borttagande av klausul om måltidsservice.

I *RBD 16:86* bifölls ett yrkande av en hyresgäst om borttagande av ett *villkor om städning* av ett entréplan i ett hyreshus i Stockholm. Motiveringen var dels att städningen av entréplanet var betungande och dels att icke alla hyresgäster i huset hade samma städningsskyldighet. Däremot ogillades hyresgästens talan om befrielse från städning av en hiss i huset.

I *RBD 21:86* ogillades ett yrkande av en hyresgäst om borttagande av ett villkor om *hyresvärds innehav av nyckel* till den förhyrda lägenheten. Hyresgästen, som på egen bekostnad låtit insätta ett s. k. sjutillhållarlås i dörren till lägenheten, ville bli befriad från skyldigheten att överlämna en extra nyckel till detta lås till hyresvärden. Hyresgästen åberopade härvid intresset av ett bättre inbrottsskydd. Hyresvärden åberopade för sin del intresset att vid brådskande reparationer, speciellt vattenskador, kunna få tillträde till lägenheten i hyresgästens frånvaro. Häremot genmälde hyresgästen, att vederbörande försäkringsgivare ersatte eventuellt uppbrutna dörrar i sådana situationer. BD var icke enig om beslutet. Majoriteten framhöll att det icke i målet gjorts gällande, att hyresvärden missbrukat innehavet av reservnyckel. Minoriteten, bestående av tre ledamöter, betonade hyresgästens självständiga dispositionsrätt till sin lägenhet och ansåg att synpunkten om förbättrat inbrottsskydd vägde tungt.

I *RBD 12:87* ogillades ett yrkande av en hyresgäst, att hyresavtalet icke vidare skulle vara förenat med skyldighet att hyra biluppställningsplats. Ogillandet skedde efter en skälighetsbedömning med hänsyn till omständigheterna. Frågan om kopplingen mellan hyresavtal och biluppställningsplats har ingående dryftats i Hyresutredningens betänkande Hyresrätt 3 s. 205 ff., vartill kan hänvisas. Utredningen påpekade, att kostnader för biluppställningsplatser som är nödvändiga för att uppfylla gällande kommunala parkeringsnormer måste drabba hyresgästerna på ett eller annat

sätt. I frågan hur de skall fördelas mellan dessa, uttalade sig utredningen i princip till förmån för en ordning, enligt vilken var och en betalar för den plats han utnyttjar, så att de kostnader som ej härigenom blir täckta betalas av hyresgästerna kollektivt, inklusive dem som betalat särskilt för uppställningsplats. Emellertid intog utredningen icke någon bestämd ståndpunkt utan överlämnade frågan att lösas genom hyresförhandlingar och rättstillämpning. BD:s majoritet påpekade i det här aktuella fallet att s. k. samkontraktering, dvs. koppling av avtalen, gällt fram till 1980 och att hyresgästparten icke kunnat bevisa att denna ordning upphört att tillämpas samt att hyresvärden hade intresse att få ersättning för de kostnader för bilplatser som hyresvärden enligt exploateringsavtal med det kommunala byggbolaget varit skyldig att anordna; omständigheterna talade för att hyresvärden var i förhållande till detta bolag närmast bunden till den nuvarande ordningen. Hyresgästrepresentanterna i BD reserverade sig och hänförde sig därvid till hyresrättsutredningens yttrande. Minoriteten påpekade också att lagstiftarna i Prop. 1983/84:137 s. 91 allvarligt övervägt att införa förbud mot koppling av avtal av förevarande slag och att man mot bakgrund härav måste uppställa starka skäl vid medgivande av sådan koppling. Hyresvärden hade vidare enligt minoriteten icke förebragt någon utredning om antalet hushåll med och utan bil i området, vilket varit behövligt med anledning av att exploateringsavtalet endast föreskreve koppling för tre fjärdedelar av lägenhetsbeståndet.

I ett mål, *RBD 11:87*, angående *ändring av hyresvillkor* i ett hyresförhållande mellan en dotter som hyresvärd och hennes föräldrar såsom hyresgäster, hade dottern riktat sin ansökan om ändring av villkoren endast till fadern. Sedan hyresnämnden upptagit och prövat målet, överklagade såväl fadern som dottern till BD, som emellertid utan yrkande från någon av de överklagande avvisade ansökan, då hyresvärden ej visat att fadern vore ensam hyresgäst och nödvändig processgemenskap rådde mellan hyresgästerna. Nämndens beslut undanröjdes. Modern hade avlidit efter ansökans ingivande.

Beträffande *tolkningen av preklusionsbestämmelsen i JB 12:51 st. 2 p. 2* har BD i *RBD 9:87* kommit till det resultatet, att hyresvärd i förlängningstvist utan hinder av bestämmelsen kan åberopa betalningsdröjsmål från hyresgästens sida även i den del dessa legat i tiden före ett tidigare förlängningsbeslut. Tolkningen av den intrikata bestämmelsen har uppenbarligen försvårats genom det mindre omsorgsfulla sätt på vilket denna i Prop. 1973:23 nyinförda bestämmelse kommenterats i motiven (s. 128 o. 177). I motiven talas främst om att bestämmelsen tar sikte på s. k. preliminärfrågor men det förekommer också ett dunkelt uttalande om att den också gäller i fråga om omständigheter som är hänförliga till de besittningsbrytande grunderna i JB 12:46 st. 1. BD:s majoritet fann att det är mest förenligt med tankegången bakom bestämmelsen att den tar sikte på preliminärfrågor. BD ansåg att om hyresvärden i en ny förlängningstvist åberopar ytterligare betalningsdröjsmål efter en föregående förlängningstvists avgörande, är detta en ny grund, i varje fall om det nya dröjsmålet är av väsentlig betydelse. Enligt BD är hyresvärden oförhindrad åberopa den nya grunden, ”trots att i denna ingår moment — betalningsdröjsmål — som ligger i tiden före ett tidigare förlängningsbeslut”. Referenten i målet var skiljaktig och påpekade därvid särskilt att majoritetens ståndpunkt kunde leda till att hyresvärden kunde åberopa

förseelser som låg långt tillbaka i tiden och vore av annat slag än de senaste. Förf. kan för sin del väl förstå referentens tvekan inför de tvetydiga motiven. Emellertid synes det icke vara någon större fara att hyresnämnd och domstolar lägger alltför stor vikt vid äldre förseelser. Har en hyresgäst gjort sig skyldig till fortsatt misskötsamhet, sedan han lyckats få sitt hyresavtal förlängt, bör detta ligga honom till last.

I fråga om *lokalhyra* noteras *NJA 1984 s. 172*, som rörde frågan om hyresvärd enligt JB 12:57 st. 1 p. 3 haft befogad anledning att upplösa hyresförhållandet. I målet ansågs sådan anledning icke föreligga och hyresvärden förklarades ersättningsskyldig. Målet rörde en tobaksaffär i Furulund i Skåne och hyresvärden motiverade uppsägning med att han önskade utvidga sin familjebostad. Detta ansågs i och för sig vara ett sakligt skäl för uppsägning, men häremot ställdes flera skäl för att hyresgästen borde få behålla lägenheten. Hyresgästen hade drivit rörelse i lokalen sedan 1973 och denna hade under lång tid använts för sitt ändamål. Hyresgästen hade icke kunnat erhålla annan lokal. Affärsrörelsen var hyresgästens huvudsakliga förvärvskälla, även om den icke gåve någon större inkomst. Slutligen hade hyresvärden under lång tid förhandlat med hyresgästen om förlängning av hyresförhållandet, vilket talade mot att hyresvärdens behov av lägenheten vore starkt. Se Lejman II s. 369.

Vad gäller *preskription av hyresanspråk* har förekommit några fall. I *NJA 1984 s. 747* rörde det sig om skadeståndskrav från en hyresvärd mot en hyresgäst för skador genom smältvatten från lägenhetens balkong. Kravet hade av hyresgästen anmälts till hans ansvarsförsäkringsbolag, Skandia, som meddelat hyresgästen att det övertoge hans eventuella skadeståndsskyldighet. Emellertid bedömde bolaget sedan fallet så — också efter prövning i sin skadeprövningsnämnd — att hyresgästen ej vore skadeståndsskyldig. Förlikningsvis erbjöd bolaget dock hyresvärden en viss summa, som denne dock ej accepterade. HD uttalade att om en försäkringsgivare medgivit skadeståndsskyldighet, detta finge anses innebära ett avstående från att åberopa preskription, men fann inget sådant medgivande styrkt i målet. Att bolaget erbjudit viss ersättning förlikningsvis eller ingått i förhandlingar och låtit fallet prövas av sin skadeprövningsnämnd innebar icke heller något avstående från preskriptionsinvändning. Hyresvärdens talan mot hyresgästen ogillades därför på grund av preskriptionen. I domen tillades, att det saknades anledning att ingå på frågan om ett bolagets avstående från preskriptionsinvändning i och för sig vore bindande för hyresgästen.

I *NJA 1986 s. 198* var tvistefrågan, om talan kunde väckas mot en proprieborgensman för en fordran i hyresförhållande — hyresgästs krav mot hyresvärd om skadestånd på grund av obehörig vräkning — trots att fordringen mot huvudgäldenären-hyresvärden preskriberats enligt JB 12:61. Talan mot proprieborgensmannen hade väckts inom den i lagrummet föreskrivna tvåårsperioden. Enligt 8 § 2 st. i 1981 års preskriptionslag skulle preskription av huvudfordringen också omfatta fordran på grund av borgen. Emellertid hade HD tidigare utan närmare motivering klart intagit motsatt ståndpunkt i rättsfallet NJA 1935 s. 199 beträffande en arrendefordran. Anledning torde då ha varit de särdrag som preskriptionsregeln för arrende- och hyresfordringar utvisar, nämligen den korta preskriptionstiden av två år och kravet på rättslig åtgärd för avbrytande av preskription. Det bleve ju betungande för borgenären om han skulle behöva väcka talan även mot huvudgäldenären inom kort tid. I förarbetena till preskriptionslagen hade

angivits, att i stort sett tidigare gällande regler om förhållandet mellan den allmänna preskriptionen och särskilda preskriptionsregler kunde tillämpas. (Prop. 1979/80:119 s. 82–83 och 1976/77:5 s. 189.) HD valde därför att bibehålla nuvarande praxis, grundande sig på 1935 års prejudikat och ogillade borgensmannens yrkande om frihet från betalningsansvar på grund av huvudfordringens preskription.

I *RH 52:87* gällde frågan preskription av en hyresvärds påstådda fordran mot hyresgäst för resterande hyra och för skadestånd för egendomsskada. Hyresvärden hade uppsagt hyreskontraktet till upphörande 30 juni 1982. Hyresgästen uppgav att han lämnat lägenheten redan den 10 juni 1982 och översänt lägenhetens nycklar till hyresvärden i rekommenderat brev den 21 juni. Hyresvärden uppgav å sin sida att han bekommit nycklarna först den 2 juli. Hyresvärden inkom den 29 juni 1984 med lagsökningsansökan till tingsrätten. Ansökningen avvisades såvitt angick skadeståndet, men bifölls såvitt resterande hyra avsågs. Efter återvinningstalan och stämning 11 jan. 1985 till tingsrätten vidhöll hyresvärden sina yrkanden såväl där som i hovrätten. Kravet på resterande hyra godkändes i båda instanserna men på delvis olika grunder. Tingsrätten bestämde preskriptionstidens utgångspunkt till den 2 juli 1982, då hyresvärden fått vetskap om att hyresgästen ”lämnade lägenheten” såsom angivits i JB 12:61. Hovrätten ingick på lagrummets förhistoria och fann att den ändring som skett 1968 och som innebar att utgångspunkten ändrades från att ha varit ”hyrestidens utgång”, berodde på att möjlighet till kvarsittande mot hyresvärdens vilja infördes. Att hyresgästen lämnat lägenheten före hyrestidens utgång kunde icke leda till tidigare utgångspunkt, såvida inte parterna varit överens om att förkorta hyrestiden. Då så ej skett i målet och uppskov med avflyttning ej beviljats samt ej heller den i och för sig dispositiva preskriptionen genom avtal förändrats, blev utgångspunkten den 30 juni 1982. Då lagsökningsansökan inkommit den 29 juni 1982 var alltså talan enligt båda alternativen bevarad. Hovrättens ståndpunkt i denna fråga torde vara den riktiga. (Jfr Lejman II s. 431–32.) — Vad däremot angick den påstådda skadeståndsfordran, befanns den i båda instanserna preskriberad. Motiveringen var att den ju ej grundade sig på skriftligt fordringsbevis och att därför dess preskription icke kunde anses avbruten genom den avvisade lagsökningsansökningen utan att härför hade erfordrats stämning inom två år till tingsrätten-fastighetsdomstolen.

I *RBD 2:83* var tvistefrågan huruvida ändamålet med vite hade förfallit och följaktligen *vitet enligt JB 12:62* icke kunde utdömas. Hyresnämnden hade här utdömt ett i samband med reparationsföreläggande förelagt vite men samma dag också fattat beslut om att den ifrågavarande fastigheten skulle ställas under tvångsförvaltning. BD fann att detta beslut icke medförde att ändamålet med vitet förfallit och fann icke heller anledning jämka vitet. (Se NJA 1951 s. 116 och RÅ 1977 s. 182.) En minoritet, bestående av en lagfaren ledamot och en hyresvärdsrepresentant, var skiljaktig och motiverade i ett längre yttrande sin ståndpunkt. Häri konstaterades till en början att tvångsföreläggandet vore tillräckligt för framtvingande av de reparationer föreläggandet avsett. Men dessutom upptogs i yttrandet en diskussion, om utdömandet av vite på hyresrättens område kunde vara verkningsfullt för att förmå vitets adressat att rätta sig efter nya föreläggganden eller förmå andra hyresvärdar att utföra förelagda reparationer. På denna punkt ansåg minoriteten att tvångsförvaltningen var en ingripande

påföljd som måste anses ha en betydligt starkare effekt än utdömande av vite när det gällde att förmå den aktuella hyresvärden eller andra hyresvärdar i en motsvarande situation att utföra ålagda reparationer. Enligt förf:s mening utesluter väl icke denna synpunkt att utdömandet av vitet i och för sig kunde ha en s. k. allmänpreventiv effekt.

RBD 4:83 rörde tillämpning av 11 § *bostadsrättslagen* och förutsättningen för medlemskap i bostadsrättsförening, när förvärv av bostadsrätten påstått ha skett genom spekulationsköp. BD betonade att stadgandets regel om att föreningen skäligen skall kunna nöjas med en inträdessökande såsom medlem i första hand syftar på att han skall kunna fullgöra sina skyldigheter till föreningen men att hänsyn här också bör tagas till personliga kvalifikationer. Enligt BD:s mening borde hänsyn också tagas till syftet med förvärvet, varvid föreningen icke rimligen borde tvingas till att antaga någon som endast avsett att sälja bostadsrätten vidare. Förvärvaren av bostadsrätten vore bevisskyldig för sitt påstående att han avsåge att utöva bostadsrätten. Ändrade omständigheter, såsom dödsfall eller skilsmässa etc. eller det förhållandet att förvärvaren lyckats lösa sin bostadsfråga på ett bättre sätt eller fått insikt om att hans ekonomi icke klarar av bostadsrätten bör tillmätas betydelse. I det aktuella målet hade bostadsrätten förvärvats och försålts inom ca 14 dagar med en förtjänst om ca 50 000 kr, men förvärvaren ansågs ändock framför allt genom vittnesmål från överlåtaren och en låneförmedlare ha gjort sannolikt att han från början avsett att behålla bostadsrätten för eget boendebehov. Tillstånd till medlemskap gavs.

I *RBD 12:83* aktualiserades frågan, om en bostadsrättsinnehavare behöver tillstånd enligt *lagen med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter ("bristortslagen")* av hyresnämnden för att få använda sin bostadslägenhet för annat ändamål. Det gällde två bostadslägenheter i Östersund, som utnyttjades med bostadsrätt av kommunen och med samtycke av ägaren, en bostadsrättsförening, användes för kontorsändamål. Hyresnämnden, där tillstånd till kontoriseringen begärts av kommunen och föreningen, fann att lagens förbud mot kontorisering utan tillstånd formellt enligt texten omfattade alla bostadslägenheter — även dem som upplåtits med bostadsrätt — samt avslog begäran om tillstånd med hänsyn till bostadssituationen i Östersund. BD fann lagen formellt tillämplig på alla bostadslägenheter men hänförde sig däremot till att motsvarande äldre bestämmelser i 1942 års hyresregleringslag icke föreskreve tillstånd av hyresnämnd för det fall att det var hyresgästen som ville förändra bruksändamålet, varför kravet på sådant tillstånd vore begränsat till det fall att det var ägaren av lägenheten — dvs. bostadsrättsföreningen — som ville uthyra eller själv taga i bruk en bostadslägenhet för väsentligen annat ändamål än det avsedda. Ett samtycke från bostadsägaren till bostadsrättsinnehavarens-nyttjanderättshavarens förändring av bruksändamålet kunde icke jämställas med bostadsägarens egen förändring. BD betraktade därvid föreningens egen talan i målet som "ett biträdande" av kommunens talan. Resultatet blev att tillstånd ej behövdes och att kommunens talan avvisades och hyresnämndens beslut undanröjdes. Förf. har för sin del svårt att acceptera BD:s resonemang, som synes öppna möjlighet för ett kringgående av lagens förbudsregel genom att ägare och nyttjanderättshavare — kanske främst i ägarens intresse — i samråd förändrar ändamålet med uthyrningen. I målet har för övrigt båda ansökt om tillstånd. (Jfr Svennegård, Ur hyresrådets praxis s. 298 ff.)

I *RBD 21:83* konfirmerade också BD praxis från hyresregleringens tid att anse tillstånd obehövligt, då det var fråga om att förändra en bostadslägenhet till att tagas i bruk för hotell- eller pensionatsrörelse. (Se Svennegård, Ur hyresrådets praxis s. 297.)

Vad angår *bostadssaneringslagen* märkes *RBD 10:85*, som rörde tvist angående ett upprustningsåläggande för en fastighet vid St. Nygatan i Stockholm. BD förklarade här att något nybyggnadsvärde icke kunde åsättas fastigheten med hänsyn till rådande nybyggnadsförbud. Det ekonomiska utbytet av en upprustning finge därför beräknas efter beräknad förräntning av ombyggnadskostnaderna (jfr RBD 32:79) och eftersom dessa översteg fastighetens värde efter en eventuell ombyggnad, ansågs sökanden, Stockholms kommun, icke ha styrkt att upprustningen skulle ge skäligt ekonomiskt utbyte. — I *RBD 10:84* ansågs vite enligt 13 § i lagen kunna utdömas oberoende av att fastigheten sålts till annan person en kort tid innan tiden för upprustningsåläggande gått till ända. I målet hade köparens ansökan om förvärvstillstånd avslagits och följaktligen hade upprustningsåläggandet icke övergått på denne, så att den ursprunglige adressaten på grund härav kunde befrias. BD ansåg ej heller att han kunde befrias på den grund att vederbörande kommun sedermera inlöst fastigheten. Då emellertid vissa andra icke utredda omständigheter kunde medföra befrielse, återförvisades målet till hyresnämnden för vidare utredning.

Beträffande *förvärvstillståndslagen* noteras följande avgörande av BD, nämligen *RBD 16:83* (lagen ej tillämplig på aktieägares fastighetsförvärv på grund av bolagsupplösning enligt reglerna om upplösning av bolag med lägre aktiekapital än 50 000 kr, jfr SvJT 1974 s. 258 och 526), *25:83* (förväntade andelsförsäljningar ej hinder för tillstånd), *27:83* (försäljning till av förvärvaren helägt handelsbolag ej hinder för tillstånd), *28:83* (överlåtelser av andelar till familjemedlemmar har ansetts medföra att lagens krav på förvärvssyfte inte uppfyllts), *1:84* (beträffande fastighet som är i behov av upprustning kan vid beviljande av förvärvstillstånd icke större krav ställas än upprustning till lägsta godtagbara standard), *3:86* (misskötsamhet med skatter etc. medförde hinder för tillstånd), *2:87* (förutsättning för prövning enligt lagen är att giltigt förvärv föreligger), *15:86* (tidigare ägande av 96,75 % av fastigheten har tillmätts avgörande betydelse för tillstånd), *15:87* (överlåtelse av fastighetsandelar för bildande av bostadsrättsförening förenligt med lagens syfte), *19:87* (den omständigheten att sökandes make är olämplig att förvalta fastighet medför ej hinder för förvärvstillstånd).

I *NJA 1986 s. 741* uppstod också fråga om verkan av saknat tillstånd enligt förvärvstillståndslagen. B och C hade stämt A med yrkande att en av honom inköpt fastighet skulle ha inköpts för allas räkning och sålunda skulle ägas gemensamt av de tre. I hovrätten bifölls denna talan. Sedan A överklagat till HD och först där gjort invändning om att motparterna ej sökt och erhållit tillstånd för förvärvet av sina påstådda andelar, uttalade HD, att syftet med förvärvstillståndslagen var att motverka spekulation i hyresfastigheter och skapa garantier för att hyresgäster får hyresvärdar som är beredda att följa reglerna på hyresmarknaden, och att detta var så viktiga allmänna intressen, att domstol även i ett dispositivt tvistemål har att utan invändning av part ta ställning till om ett fastighetsförvärv är ogiltigt på grund av lagen. Då B:s och C:s talan tydligen grundade sig på att A till 2/3 uppträtt som bulvan för dem, hade någon prövning enligt lagen icke

kunnat ske beträffande deras andelar. Att prövning skulle kunna ske på grundval av dom som fastställde deras rätt är ej heller förenligt med lagens 3 §, som föreskriver att fångeshandling skall företes. Domstol kunde för övrigt icke godkänna giltigheten av ett fång, som sedermera eventuellt skulle bli ogiltigt enligt lagen. Lagens syfte tillgodosåges bäst genom att bulvanskap som syftar till att kringgå lagen icke medför att bulvanens huvudmän får fastslaget någon äganderätt för dem. B:s och C:s talan ogillades därför.

Några fall rörande *bostadsförvaltningslagen* har bedömts av BD. I *RBD 3:87* gavs förvaltningsåläggande mot fastighetsägare, som i flera fall uttagit eller begärt högre hyror än vederbörande förhandlingsöverenskommelser medgivit. BD uttalade att när som i detta fall missförhållandena rått under lång tid och även efter det ansökan om särskild förvaltning gjorts, krävdes särskilda omständigheter för att ingripande icke skulle äga rum. — I *RBD 17:84* har BD upphävt ett tvångsförvaltningsbeslut som hyresnämnd med stöd av 5 § i lagen meddelat i anledning av att fastighetsägare icke inom föreskriven tid inkommit med ett förvaltningsavtal som kunnat godkännas. Skälet var att godtagbart förvaltningsavtal sedermera inkommit under hyresnämndens handläggningstid. BD framhöll såsom en princip på vilken lagen vilade, att strängare ingripande än som vore påkallat för att säkerställa en god förvaltning icke skulle göras. — I *RBD 12:84* förklarade BD, att hyresnämnd inte lagligen kunde upphäva ett beslut om förvaltningsåläggande, eftersom fastighetsägaren och förvaltaren vore oförhindrade att komma överens om förvaltningsavtalets upphörande. Hyresnämndens beslut om upphävande av förvaltningsåläggande undanröjdes och hyresgästföreningens överklagande därav och yrkande om tvångsförvaltning avvisades, då yrkandet borde ha framförts i första instans. — I *RBD 8:86* förklarade BD att en förvaltare enligt lagen har rätt att på begäran bli befriad från sitt uppdrag och att det torde åligga vederbörande hyresnämnd att vidtaga erforderliga åtgärder vid en förvaltares entledigande. I *RBD 17:83* ansågs en fastighetsägare, vars fastighet var ställd under tvångsförvaltning och som utan medgivande av förvaltaren betalat kostnader, hänförliga till fastigheten, icke kunna befrias från skyldigheten att utge ersättning enligt 15 § 1 st. i lagen.

Vad angår den s. k. *ombildningslagen* kan till en början noteras följande fall. I *RBD 3:84* medförde upplösning av samäganderättsförhållande genom att två av tre delägare i fastighet överlät sina andelar till den tredje, inte att hembud kunde underlåtas enligt den s. k. oskälighetsregeln i 6 § 3 st., men då en andelsägare i en fastighet ägt sin andel i ca 10 år och ville sälja andelen till övriga andelsägare, som var hans affärsvänner, ansågs i *RBD 16:85* hembud obehövligt, då det inte visats, att speciella skäl talade i annan riktning. — I *RBD 20:85* ansågs hembudsskyldighet ej fullgjord, då hembudet vid sidan om fastighet omfattat även vissa aktier. Hembudet godtogs icke. — I *RBD 13:86* uttalade BD vid en dispensprövning, att vid tillämpning av lagen varje led i en kedja skall bedömas för sig vid s. k. blockförsäljning och att det saknade betydelse att en sökande transporterat sitt köp vidare. — I *RBD 8:87* avvisades ett hembud, som var villkorat av att fastighetsägaren fick förvärva viss annan fastighet från tredje man. I *RBD 17:87* avslogs dispens från lagen, då fastighetsägaren endast åberopat ”ekonomiska” skäl.

Ett mera komplicerat fall behandlas i *RBD 14:84*. Sedan intresseanmälan gjorts av bostadsrättsförening för fastigheten Nybrogatan 58 i Stockholm,

ingav den 9 september 1983 dess tre ägare ansökan om hembud enligt ett vidfogat kontrakt, undertecknat med namnen på de tre ägarna (manliga) och två kvinnonamn. Hembudet delgavs föreningen den 26 september och denna anmälde den 16 december sitt intresse att förvärva fastigheten. Hyresnämnden underrättade ägarna härom den 21 december. I samma skrivelse meddelade nämnden att tiden för föreningen att anta hembudet förlängts till sex månader från den dag hembudet skedde och att hembudet skulle antas senast den 31 mars 1984. En kopia härav sändes samtidigt till föreningen. Den 21 mars antog föreningen hembudet. I beslut den 23 mars förklarade nämnden, att föreningen antagit hembudet på föreskrivet sätt och inom föreskriven tid. Fastighetsägarna överklagade och yrkade upphävande av beslutet, då hembudet icke antagits på ”giltigt och föreskrivet sätt”. Föreningen genmälde å sin sida att hembudet icke uppfyllde förutsättningen i 7 § i lagen (makes-utredning) och yrkade, att målet måtte återförvisas till hyresnämnden för komplettering av handlingar rörande makes samtycke. I en senare skrift förklarade sig fastighetsägarna i första hand yrka, att BD fastställde att hembud ej skett med giltig verkan. I BD godtog de sedermera föreningens invändning att hembudet vore ogiltigt. BD fann att föreningens yrkande om återförvisning för komplettering av handlingar icke kunde bifallas, då komplettering icke vore förenlig med lagens konstruktion att sätta den dag då hembud sker som utgångspunkt för den frist som gäller för hembudets antagande. Ofullständig anmälan om hembud borde i stället avvisas. Att nämnden tagit emot anmälan utgör ej hinder för att beakta att anmälan är ofullständig med den verkan att hembudet icke kan accepteras med verkan enligt 11 §. Resultatet blev att hyresnämndens beslut undanröjdes och att föreningens anmälan om antagande av hembudet avvisades.

Vad beträffar *hyresförhandlingslagen* märkes först *RBD 17:85*, där en oorganiserad hyresgäst begärde borttagande från ett hyreskontrakt av en *förhandlingsklausul*. Såsom skäl åberopades att hyresvärden med stöd av klausulen träffat avtal med hyresgästföreningen — ett allmännyttigt bostadsföretag — om boinflytande och fritidsverksamhet, därvid ersättningen till föreningen härför debiterades med ca 0,9 % av hyran såsom inkluderad i denna. Detta stred mot 5 § i lagen, som icke medgav förhandlingsrätt därom. Det framhölls därjämte, att oorganiserade hyresgäster icke kunde få inflytande över eller redovisning för denna verksamhet och t. ex. vid handikapp icke hade glädje av fritidsverksamhet. BD fann emellertid, att hyresgästföreningen icke överskridit sin behörighet genom att träffa de ifrågavarande avtalen och åberopade därvid lagens förarbeten (Se Prop. 1977/78 s. 107 o. Victorin, Kollektiv arbetsrätt s. 331). BD framhöll att lagmotiven måste tillmätas särskild tyngd på grund av den allmänt hållna regeln i 2 § 2 st. Icke heller var kritik befogad mot det sätt på vilket den ifrågavarande verksamheten bedrivits eller den insyn hyresgästen hade. BD tillade, att de medel som för berörda ändamål överlämnades till hyresgästföreningen måste vara måttliga och komma alla hyresgäster till godo genom verksamheten. En lagfaren ledamot av BD var skiljaktig och ville bifalla yrkandet om klausulens borttagande.

I *RBD 23:84* underkände BD en *förhandlingsordning* som tillkommit blott genom ett avtal mellan vederbörande fastighetsägareförening och hyresgästförening, till vilket sedan hyresvärden anslutit sig genom att underteckna ett s. k. hängavtal. BD förklarade att för giltig förhandlingsordning

krävdes samstämmiga viljeförklaringar mellan förhandlingsordningens parter och att en brist i formkraven icke kan botas genom ett konkludent handlande, t. ex. genom faktisk tillämpning under en följd av år. — I *RBD 21:85* beslöt BD mot hyresvärds bestridande att införa förhandlingsordning beträffande ett hus, där 17 av 44 tillfrågade hyresgäster förklarat sig vara emot det, 16 för och återstående 11 hyresgäster icke besvarat förfrågan därom.

Beträffande *skadestånd för brott mot förhandlingsskyldigheten* märkes *RBD 4:86*. I rekommenderat brev från en hyresgästförening till en hyresvärd den 27 juni 1984 begärdes förhandling i en hyresfråga före den 21 juli. Brevet blev inte utlöst av hyresvärden förrän den 6 augusti. Hyresgästföreningen begärde skadestånd för brott mot förhandlingsskyldigheten i 15–16 §§. BD fann att förhandlingsbegäran går på avsändarens risk och att hyresvärden icke kunde anses ha undandragit sig förhandlingsskyldigheten genom underlåtelsen att utlösa brevet och således icke heller genom underlåtelse att höra av sig före 6 augusti. Då därefter ny tid för förhandling icke utsatts av föreningen, kunde hyresvärdens passivitet efter denna tidpunkt icke heller föranleda bifall till skadeståndstalan.

Tolkningen av *21 § hyresförhandlingslagen om lika hyra för lika stora lägenheter* har varit föremål för prövning i *RBD 24:87*. BD uttalade att den praktiska betydelsen av stadgandet vore, att om en hyresgäst påvisar att en lägenhet, som är lika stor som hans egen, fått lägre hyra, ålåge det hyresvärden att visa på bruksmässiga skillnader som kunde motivera hyresskillnad. Uttrycket ”lika stora lägenheter” borde tolkas restriktivt, därvid dock ”något litet spelrum” för obetydliga skillnader måste tillåtas. I målet var det fråga om att jämföra två lägenheter, den ena om 170 m^2 och den andra om 163 m^2 med en lägenhet om 165 m^2. I förra fallet ansågs lägenhetens yta vara för stor för att stadgandet skulle kunna tillämpas, medan i senare fallet stadgandet tillämpades, då hyresvärden ej kunnat visa skillnad i bruksvärdet.

Åtskilliga fall rör ändring av förhandlingsöverenskommelse enligt *22 § i lagen*. Se sålunda *RBD 22:83* (prövning av hyras skälighet skall grunda sig på det material parterna infört i målet och sålunda icke på hyresnämnds kännedom om andra hyresnivåer), *9:84* (hyresnämnd behörig pröva villkor i förhandlingsöverenskommelse om hyresrabatter på grund av störningar under ombyggnadsarbeten på talan av hyresgäst, i samma mån som han är bunden av överenskommelsen; störningar från grannfastighet också relevanta vid prövning av bruksvärde), *15:85* (frågan om hyresgästs bundenhet vid förhandlingsöverenskommelse av formella skäl kunde i visst fall ej prövas enligt 22 §), *22:85* (hyresgästyrkande som förutsätter att hyresvärden fullföljt villkor om reparationsskyldighet i förhandlingsöverenskommelse kunde ej prövas enligt 22 §), *9:86* (överenskommelse som träffats mellan förhandlingsordnings parter om ersättning för hinder och men i nyttjanderätten genom störningar kunde ej prövas enligt 22 §, då yrkandet ej avsett hyra eller hyresvillkor; hyresvärdsrepresentanterna skiljaktiga), *10:86* (yrkande av hyresgäst om ändring i förhandlingsöverenskommelse och nedsättning av hyra kunde ej prövas enligt 22 §, då hyresgästen själv vid sidan om överenskommelsen träffat avtal med hyresvärden om hyran; ett ”privat” avtal kan bli ogiltigt enligt 23 §) och *14:86* (hyresgäst har enligt 22 § alltid rätt att begära nedsättning av hyran till det belopp som utgått innan för-

handlingsöverenskommelse börjat tillämpas, även om detta belopp varit bestämt genom avtal mellan hyresvärd och hyresgäst; jfr 5:81).

I samband med *prövning efter strandning enligt 24 §* har en del frågor behandlats av BD. Se sålunda *RBD 10:83* och *7:85*, anförda ovan under bruksvärdemål, och *8:85*, anfört ovan under villkor som rör själva hyran, *27:85* (invändning om felaktig förhandlingsframställning vid hyressättning enligt 24 § måste göras första gången part för talan i målet men om så ej skett, kan enligt RB 34:2 hyresnämnd ej självmant beakta felet), *6:86* (vid bestämning av bruksvärde enligt JB 12:48 äldre lydelsen har rabatterade hyror i jämförelsematerialet lagts till grund, då rabatteringen befanns utgöra en viss anpassning till marknadsläget och det ej visats att hyran i detta material icke satts på ett korrekt sätt; hyresvärdsrepresentanterna skiljaktiga) och *18:86* (hyresvärds yrkande om hyreshöjning enligt 24 § kunde ej prövas, då förhandling skett enligt gällande förhandlingsordning men inte under medverkan av fastighetsägareförening, som avsågs i hyresgästens förhandlingsklausul).

Slutligen har i BD förekommit två fall av yrkanden om *skadestånd för brott mot hyresförhandlingslagen*. I *RBD 5:83* var det fråga om skadeståndets storlek vid åsidosättande av den primära förhandlingsskyldigheten för hyresvärd. Majoriteten i BD nedsatte därvid ett av hyresnämnden bestämt skadestånd av 11 000 kr till 5 000 kr. BD uttalade därvid, att skadeståndet, som ju haft sin förebild i den arbetsrättsliga lagstiftningen, enligt förarbetena normalt icke kan bestämmas till tillnärmelsevis så höga belopp som inom arbetsrättens område. I det aktuella fallet fanns därjämte ingen anledning antaga att den skadeståndsskyldige förfarit medvetet illojalt. En försvårande omständighet var att han tidigare varit i tvist med hyresgästföreningen om förvärvet av fastigheten, en tvist han dock löst genom att teckna förhandlingsordning med föreningen. Hyresgästrepresentanterna var skiljaktiga. — I *RBD 16:87* undanröjde BD ett beslut om skadestånd för en fastighetsägare, då det i BD visat sig att han förvärvat fastigheten tillsammans med annan person och upplåtit hyresrätten också tillsammans med denne. BD ansåg att i ett dylikt fall måste ansökan om skadestånd riktas mot båda, då nödvändig processgemenskap förelåg. Hyresgästföreningens talan avvisades.

I fråga om tillämpningen av *lagen om makars gemensamma bostad och lagen om ogifta samboendes gemensamma bostad* se *RBD 5:87* resp. *19:85*, anförda ovan under överlåtelse av lägenhet till närstående resp. förlängning enligt JB 12:47a för ogift samboende.

Flera *processuella frågor* har aktualiserats i hyresmål. Särskilt har detta gällt gränsdragningen kring begreppet hyrestvist, som ofta blivit avgörande för om mål instämts till *rätt forum*. I *NJA 1983 s. 173* hade en hyresvärd yrkat ersättning av sin hyresgäst för skadegörelse å lägenheten under hyrestiden och dessutom återbetalning av ett belopp som denne skulle använt för fastighetsunderhåll utan att så skett. Med hänsyn till det sätt på vilket hyresvärden framställt sin talan ansågs målet tillhöra vederbörande fastighetsdomstol.

I *RH 117:83* gällde det en talan om förpliktande för medlem av bostadsförening att utgiva förfallna årsavgifter, dvs. vederlag för upplåtelse av nyttjanderätt till lägenhet i vederbörande fastighet. Då den icke ansetts som hyrestvist eller bostadsrättstvist har den efter forumhänvisning enligt RB 10:10 hänförts till rätten i den ort, där fastigheten är belägen. — I *RH 146:83* ansågs krav på återbetalning av vederlag för överlåtelse av hyresrätt

icke skola handläggas i den för hyresmål stadgade ordningen, då talan grundade sig på brottslig gärning och icke hade tillräckligt stark anknytning till hyresförhållande. — Icke heller har i *RH 55:86* tvist angående bostadslägenhet i Spanien i ett fall där hyresavtalet ingåtts i Sverige mellan två svenskar och därför upptogs i Sverige ansetts såsom hyrestvist utan hänförts till svarandens personliga forum.

I *NJA 1986 s. 247* rörde tvisten ett avtal mellan ett byggnadsbolag och en militärmyndighet (i Enköping). Avtalet innebar att bolaget skulle uppföra ett hotell, främst avsett för militär inkvartering, därvid militärmyndigheten förband sig att tillse att militär skulle inkvarteras enligt planering gemensamt med bolaget. Bolaget gjorde efter stämning gällande att myndigheten brustit i sina förpliktelser och krävde skadestånd. Sedan såväl Enköpings tingsrätt som vederbörande fastighetsdomstol (i Uppsala) avvisat målet, förklarade HD enligt RB 10:20 att målet skulle upptagas av tingsrätten. Skälet var att bolaget icke kunde anses ha grundat sin talan på något hyresförhållande mellan parterna. Tvisten hörde därför under allmän domstol.

I *RH 68:87* ansågs yrkande om skadestånd för brott mot utfästelse om uthyrning av vissa tilläggslokaler till en tidigare uthyrd lokal kunna kvittningsvis framföras av hyresgäst vid fastighetsdomstol såsom ett motkrav mot hyresvärdens krav på betalning av hyra för lokalen. — I *RH 135:87* ansågs krav på ersättning för skada å en möbel i möblerad hyreslägenhet icke utgöra hyrestvist. Hovrätten uttalade därvid helt allmänt att avgörande för att ett mål skulle hänföras till hyrestvist vore i vad mån de förhållanden som berörts reglerats i jordabalkens hyreskapitel samt om fastighetsdomstol erbjöd särskilda fördelar vid prövningen av målet. En ledamot av hovrätten var skiljaktig och ville hänföra målet till hyrestvist. — Förf. vill för sin del instämma häri. Se om nämnda problem Rosén i SvJT 1975 s. 554.

I *RBD 11:86* har hyresnämnd av BD ansetts behörig medla i en tvist om hyresavtal föreligger, om medlingsansökan gjorts av den som påstår att ett hyresavtal föreligger. (Eftersom förutsättning för förlikning ej förelåg, återförvisades dock icke målet till hyresnämnden utan medlingsärendet avskrevs av BD.)

I *NJA 1986 s. 187* har ytterligare ett *rättskraftsproblem* i anslutning till 22 § nämndlagen och av liknande art som det tidigare NJA 1980 s. 206 varit föremål för behandling. Det gällde ett mål om en parkeringsanläggning i Uppsala där hyresgästen efter avflyttningsföreläggande invände att han med hyresvärden träffat muntligt avtal om förlängning av lokalhyresavtalet. Liksom i 1980 års mål hade i medlingsärende vid hyresnämnden hyresgästen beviljats uppskov med avflyttningen. Det anhängiggjorda målet om avflyttningsföreläggande gällde dagen då uppskovet gått ut. Frågan gällde nu huruvida liksom i 1980 års mål hyresnämndens beslut i uppskovsärendet innebar ett rättskraftigt avgörande av en preliminärfråga — i detta fall att avtal om förlängning av avtalet efter uppskovstiden ej träffats. Utgången blev enhälligt den motsatta, nämligen att rättskraft i förevarande fall icke förelåg. Motiveringen var dels att rättskraftsregeln i hithörande fall borde tillämpas med restriktivitet (jfr Prop. 1973:23 s. 127 ff.), dels att den skillnaden förelåg i förhållande till 1980 års fall, ”att förlängningen av hyresavtalet skulle ha varit resultatet av en frivillig överenskommelse mellan parterna och inte berott på att det uppsagda hyresförhållandet kommit att bestå på grund av bestämmelse i lag eller i det gamla hyresavtalet”. Domen kan möjligen ses som en viss reträtt i förhållande till 1980 års fall och enligt förf:s

mening en reträtt i rätt riktning. Förf. har i tidigare översikt för sin del varnat för konsekvenserna av en alltför långtgående rättskraftsverkan, särskilt när det gäller beslut om uppskov med avflyttning. — I *RH 91:83* ansågs en ogillad vräkningsansökan icke utgöra hinder för ny prövning av vräkningsansökan, då sökanden i denna åberopade nya skäl (hyresgästs förfalskning av hyreskontrakt). I *RBD 25:85*, anfört också ovan s. 419, ansågs frågan om ett hyresavtal skulle förlängas efter den 1 oktober 1985 icke ha blivit rättskraftigt avgjord genom ett beslut om förlängning efter den 1 oktober 1982. Icke heller ansågs stadgandet i JB 12:51 st. 2 p. 2 lägga hinder i vägen för förlängning, då i det senare målet åberopades hyresvärdens intresse av att få lägenheten friställd, ev. för att ordna mellanhavande med en andrahandshyresgäst, trots att liknande intressen hade kunnat framföras och även hade framförts i det förra målet.

I fråga om *litispendens* må noteras *RBD 15:83*, varav framgår att hyresnämnd icke längre är behörig att handlägga medlingsärende, när talan väckts i fastighetsdomstol rörande samma tvist samt *19:83*, också anfört ovan s. 417, där hyresnämnd ansågs behörig att pröva ärende om tillstånd till överlåtelse av lokal trots att tidigare ärende rörande samma sak ännu icke slutgiltigt avgjorts. BD uttalade i senare fallet att hyresnämnd vore en förvaltningsmyndighet och att det närmast vore en lämplighetsfråga, i vad mån ett ärende av detta slag borde prövas. (Jfr Ragnemalm, Om litispendens i F T 1974 s. 57 ff.) Det anmärktes, att hyresnämnden på närmast formell grund avslagit den första ansökningen om tillstånd. Se i övrigt om tillståndsfrågan i målet ovan s. 417. Se vidare *RH 29:84* (mål om förverkande på grund av betalningsförsummelse kan upptagas oberoende av att mål om förverkande på grund av försummelse med tidigare hyra är anhängigt).

Vad beträffar *ändring av talan* märkes *RBD 26:85* (hyresgästs talan i hyresnämnden om förlängning av hyresavtal för honom ensam kunde ej i BD ändras till att avse honom gemensamt med annan) och *18:87* (regeln i 8 § 1 st. sista meningen i nämndlagen, att en ansökan i tvist om ändring av hyresvillkor skall innehålla uppgift om den ändring av villkoren som begärs, utgör ej hinder för hyresvärd att under handläggningen vid hyresnämnden yrka högre hyra än han begärt i ansökningen; Prop. 1983/84:136 s. 111).

Sedan hyresnämnd på grund av *återkallelse* avskrivit ett förlängningsärende kan återkallelse i BD återtas endast om särskilda omständigheter föreligger efter vad som framgår av *RBD 15:84*. (Jfr NJA 1978 s. 55.) Likaså fick ett medgivande till viss hyressänkning, som föranletts av ett missförstånd av hyresvärdens ombud, icke återtas i BD utan särskilda omständigheter enligt *RBD 14:85*. Såsom sådana omständigheter angav BD i det senare målet att återkallelse föranletts av omständigheter som skulle utgöra grund för resning eller som innebär grovt rättegångsfel, eller att annars ”alldeles speciella omständigheter” föreligger. (Se Welamson i SvJT 1982 s. 99.)

På grund av *felaktig handläggning* har hyresnämnds beslut i *RBD 3:83* undanröjts och målet återförvisats till nämnden. Anledningen var att nämnden avskrivit ett förlängningsärende på grund av förlikning utan att föreskriften i 12 § nämndlagen, att förlikning skall avfattas skriftligen och undertecknas av parterna, iakttagits. — I *RBD 22:86* ansågs *grovt rättegångsfel* vara begånget av en hyresnämnd, som avgjort ett förlängningsmål i parts (hyresgästs) utevaro utan att ha lämnat vederbörande skäligt rådrum för inställelse. Målet återförvisades trots detta icke, eftersom det framgick av

hyresgästens uppgifter inför BD, att felet icke kunde ha inverkat på målets utgång. Jfr *RBD 7:87*, där i ett liknande mål hyresgäst icke blivit delgiven hyresvärds ansökan och felet föranledde undanröjande av hyresnämndens beslut jämlikt förvaltningslagens § 15 i dåvarande lydelse och nämndlagens § 30 samt återförvisning.

I *RBD 12:85* förelåg *bristande behörighet* hos sökandes ombud i ett förlängningsmål vid hyresnämnd, varför ansökningen avvisades. Efter överklagande hos BD styrkte sökanden sin behörighet och yrkade att målet skulle återförvisas, mot vilket motparten icke hade någon erinran. Trots detta ansåg BD avvisningsbeslutet skola stå fast, då laga förfall för underlåtenhet att förete behörighetshandlingar i hyresnämnden icke visats. (Jfr NJA 1973 s. 154.)

Vad angår *processen i Bostadsdomstolen* har hyresgästens uteblivande från sammanträde med hyresnämnd samt hans underlåtenhet att yttra sig till nämnden och i BD i ett s. k. störningsmål, i *RBD 12:86* i enlighet med RB 35:4 tolkats som om han vitsordat de omständigheter på vilka hyresvärden grundat sin talan. — I *RBD 20:86* har regeln i RB 13:7 om verkan av processföremåls överlåtelse tillämpats analogt i fråga om hyresrätt i överlåten fastighet, så att den nya fastighetsägaren fick rätt att fullfölja talan i BD beträffande beslut av hyresnämnd i förlängningstvist. Det påpekades därvid att tvisten i BD härigenom kom att ändras, såtillvida som det i BD blev den nye ägarens behov av lägenheten i stället för den förres, som skulle vägas mot hyresgästens intresse att få behålla lägenheten. BD framhöll att en sådan taleändring vore tillåten enligt 18 § 3 st. lagen om bostadsdomstol.

I fråga om *fullföljd av talan* märkes *RBD 5:85*, där BD i ett mål om reparationsföreläggande förklarade, att ett beslut under rättegången, varigenom hyresnämnd ogillat en invändning om sin behörighet, icke fick överklagas särskilt utan endast i samband med blivande beslut i huvudsaken. Att nämnden — felaktigt — meddelat fullföljdshänvisning gjorde ingen skillnad. Till stöd för sin ståndpunkt åberopade BD bestämmelserna i 23 och 23b §§ nämndlagen. — I *NJA 1987 s. 361* resolverade HD att domvillobesvär över beslut av hyresnämnd skulle anföras hos BD, när beslutet hade kunnat överklagas dit, om normalt överklagande skett.

Vad angår fullföljdsförbudet i JB 8:33 märkes *NJA 1985 s. 527*, där arrendenämnd fattat beslut om förlängning av ett arrende och villkoren därför samt jordägaren överklagat beslutet hos fastighetsdomstolen beträffande villkoren och fått visst bifall till sin talan. Båda parter har därefter överklagat fastighetsdomstolens dom till hovrätt. Hovrätten fann att förbudet i JB 8:33 gällde, då talan ej fick föras mot villkoren i fall då arrendatorns förlängningstalan bifallits, och avvisade parternas talan. Arrendatorn framhöll att domstolens dom enbart rört villkoren och icke förlängningsfrågan. HD fastställde hovrättens beslut, då enligt lagrummets lydelse före 1985 frågan om ändring av arrendevillkoren för ny period icke kunde hänskjutas till arrendenämnd utan samband med förlängningsfrågan och talan hos nämnden skulle anhängiggöras av arrendatorn samt fastställandet av villkor icke vore knutet till förfarandet i fastighetsdomstolen. — I *NJA 1987 s. 89* ansågs fullföljdsförbudet i JB 8:33 mot hovrätts dom i fråga om förlängning av arrendeavtalet gälla även beslut om rättegångskostnader och ersättning för rättshjälp, varför HD avvisade talan därom i mål där hovrätten meddelat fullföljdshänvisning. (Jfr på annat område NJA 1984 s. 295.) — Jfr här också *RH 15:86*, där tingsrätt-fastighetsdomstolen prövat villkoren för

förlängt arrende samt i fullföljdshänvisning förklarat att talan icke fick föras mot domen i huvudsaken men däremot beträffande rättegångskostnaderna, och hovrätten, dit domen överklagats i sistnämnda del, med hänsyn till det oklara rättsläget tagit upp rättegångskostnaderna till saklig prövning. (Jfr Bäärnhielm-Larsson, Arrendelagen 1985 s. 872.)

I *RH 119:86* ansågs tingsrätt icke utan invändning skola avvisa en ansökan om *lagsökning* för ogulden hyra, som hänförde sig till tiden efter det hyresavtal upphört på grund av förverkande.