Svensk rättspraxis

Nyttjanderätt till fast egendom 1988 – 1997

Av professor Anders Victorin

Innehåll

1. ALLMÄNNA SPÖRSMÅL 390
1.1 Nyttjande av obehörig 390
1.2 Överlåtelse av framtida hyresintäkter 391
1.3 Denuntiationsprincipen vid hyresrätt och bostadsrätt 391
1.4. Samäganderättslagens tillämpning på bostadsrätt m. m. 392
1.5 Sakrättsliga verkningar av upplåtelse av tomträtt 392
1.6. Äganderätt till inredning m. m. 393
1.7 Förmånsrätt i nyttjanderättshavarens konkurs 393
1.8 Nyttjanderättshavarens ställning i förhållande till ny ägare 394
1.9 Besittningsskydd vid uppsägning efter exekutiv auktion 394
1.10 Bulvanförhållanden m. m. 394
2. ARRENDE 395
2.1 Gårdsarrende eller sidoarrende 395
2.2 Förverkande 395
2.3 Besittningsskyddets brytande 395
2.4 Ändrad användning 397
2.5 Arrendeprocess m. m. 397
2.6 Arrendeförvärvslagen 398
3. HYRA 398
3.1 Bostad eller lokal? 398
3.2 Hyresavtal på livstid 399
3.3 Uppsägning för att undvika förlängning m. m. 399
3.4 Delgivning 400
3.5 Uppsägning och hyresgästens rättshandlingsförmåga 400
3.6 Lägenheten blir förstörd 400
3.7 Lägenhetens skick under hyrestiden — hinder och men i nyttjanderätten 401
3.8 Störande hyresgäster 402
3.9 Åtgärdsföreläggande 402
3.10 Indexklausuler 403
3.11 Deposition av hyra 403
3.12 Ändrad användning 404
3.13 Hyresgästens vårdplikt 405
3.14 Ordning, sundhet och gott skick 406
3.15 Hyresvärdens rätt till tillträde 406
3.16 Hyresgästen överger lägenheten 406
3.17 Överlåtelse enligt 12:32 JB 406
3.18 Bodelning 407
3.19 Överlåtelse till närstående samboende 408
3.20 Överlåtelse av lokal 409
3.21 Överlåtelse från kommun 409
3.22 Andrahandsuthyrning 410
3.23 Förverkande 410
3.24 Meddelande enligt 12:44 JB om hyresgästens möjlighet att återvinna hyresrätten 411
3.25 Förlängningsmål — besittningsskydd 412
3.26 Övertaganderätt för make 419
3.27 Villkor för förhyrning efter uppsägning m. m. 420
3.28 Hyressättning — bruksvärdeshyra 420
3.29 Återbetalning av för hög hyra vid andrahandsuthyrning m. m. 422

3.30 Villkorsändring 423
3.31 Uppsägning och besittningsskydd betr. lokaler 423
3.32 Preskription 427
3.33 Meddelanden 427
3.34 Föreläggande för allmännyttiga bostadsföretag att ge uppgift om hyror 427
3.35 Vederlag vid överlåtelse av bostadslägenhet 428
3.36 Ersättning för förmedling 429
3.37 Övriga frågor om hyra 429
3.38 Hyresprocessmål 430
3.39 Hyresförhandlingslagen 432
4. BOSTADSRÄTT 435
4.1 Upplåtelse 435
4.2 Rätt till medlemsskap vid förvärv m. m. 435
4.3 Rätt för efterlevande make till inträde 436
4.4 Förhandsavtal 436
4.5 Optionsavtal 436
4.6 Förverkande av bostadsrätt m. m. 436
4.7 Beslut av föreningen m. m. 438
4.8 Processrättsliga frågor 439
4.9 Beneficium 439
4.10 Övrigt 439
4.11 Lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt 439
5. TOMTRÄTT 442

Professor Fritjof Lejman har under en mycket lång tid upprätthållit traditionen av rättsfallsöversikter i ämnet i Svensk Juristtidning. När författaren med största tvekan åtar sig uppdraget att fullfölja traditionen vill han emellertid påminna om att föregående översikter av ifrågavarande slag, alla av Lejmans penna, återfinns i SvJT 1942 s. 315, 1946 s. 255, 1953 s. 370, 1958 s. 14, 1963 s. 427, 1968 s. 558, 1973 s. 677, 1973 s. 677, 1980 s. 258, 1985 s. 561 och 1990 s. 405 — en imponerande prestation. Uppehållet efter den sista översikten har medfört att denna översikt blivit ganska lång, trots stundom summariska referat. I översikten har liksom tidigare medtagits mål från NJA (Nytt Juridiskt Arkiv avd. I), RH (Rättsfall från hovrätterna) och RBD (Rättsfall från bostadsdomstolen — utgivningen nedlagd sedan 1994). I något fall har ett rättsfall tagits med trots att det ännu inte publicerats i samlingarna. Författaren förutskickar emellertid att kommande rättsfallsöversikter — som alltjämt kommer att ha sitt värde som orientering och sammanställning — mera kommer att basera sig på referat och diskussion av elektroniskt utgivet material än på sådant som tryckts och att därmed högre aktualitet kan uppnås. Endast enstaka referenser till litteratur har medtagits. De citeras med kortnamn: Bengtsson/Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 5 uppl. 1997 — cit. Bengtsson/Victorin, Holmqvist, Hyreslagen, en kommentar, 4 uppl. 1994 — cit. Holmqvist, Lejman, Den nya hyresrätten efter hyresregleringens avskaffande, 1976 — cit. Lejman, Victorin, Kommersiell hyresrätt, 2 uppl. 1998 — cit. Victorin.

1. Allmänna spörsmål

1.1 Nyttjande av obehörig. NJA 1993 s. 13 — Förstahandshyresgästens kontrakt hade förverkats. Andrahandshyresgästen satt kvar i tron att han hade ett förstahandskontrakt och gjorde bl. a. gällande att hyresvärden lämnat tillstånd till överlåtelse genom sin fastighetsförvaltare. Hyresvärden yrkade ansvar för egenmäktigt förfarande, alternativt självtäkt eller olovligt brukande. Talan föll på att uppsåt inte ansågs styrkt. HD tillämpade emellertid principen *jura novit curia*, dvs. tillämpade den adekvata rättsregeln på de av parterna åberopade omständigheterna, även om inte parterna hänfört sig till dessa regler. HD fann att andrahandshyresgästen utan stöd i något avtal med hyresvärden nyttjat dennes lokaler. Han hade därmed ådragit sig skyldighet att ge ersättning till hyresvärden motsvarande skälig hyra för lokalerna. HD:s resonemang och hän-

visningar (Hellner, Skadeståndsrätt 4 uppl. s. 316 med hänvisningar bl. a. till NJA 1946 s. 143) tyder tämligen entydigt på att HD tillämpade principerna om obehörig vinst (se vidare Hellner, Obehörig vinst, s. 281 ff., Lejman s. 25, Bengtsson/Victorin s. 38 m. hänv.).

1.2 Överlåtelse av framtida hyresintäkter. NJA 1995 s. 157 gällde frågan om en förstahandshyresgäst kunde överlåta framtida hyresintäkter från en andrahandshyresgäst. Så ansågs vara fallet. Överlåtelsen fick sakrättslig verkan genom att andrahandshyresgästen underrättades om överlåtelsen. Grundregeln är eljest i svensk rätt att den ena parten i ett ömsesidigt kontraktsförhållande inte kan utan vidare sätta annan i sitt ställe. Reglerna i 7 kap. JB innebär emellertid att vid fastighetsöverlåtelse den nye ägaren övertar den tidigare ägarens rättigheter och skyldigheter mot hyresgästen. Starka skäl talade enligt HD för att fallet att när en förstahandshyresgäst överlåter sin hyresrätt skall behandlas på samma sätt. HD påpekade i sin dom att, eftersom det var fråga om hyra som erlades av andrahandshyresgästen, reglerna om rätten till avkastning av utmätt fast egendom inte var tillämpliga i målet.

1.3 Denuntiationsprincipen vid hyresrätt och bostadsrätt. I *NJA 1988 s. 257* gällde frågan utmätning av hyresrätt. Utmätningsgäldenären hade överlåtit hyresrätten och meddelat hyresvärden om att överlåtelse ägt rum. Något godkännande av överlåtelsen hade emellertid inte givits. HD förklarade att — med hänsyn till den senaste tidens rättsutveckling — sakrättsligt skydd vid överlåtelse av hyresrätt uppstår genom denuntiation till hyresvärden och inte enbart genom överlåtelsen. Rättsfallet *NJA 1994 s. 668* gällde frågan om en kreditinrättnings förstahandspanträtt bestått efter överlåtelse av bostadsrätt. En försäljning av en bostadsrätt påverkar i och för sig inte giltigheten av en panträtt, men giltigheten kan vara beroende av vad föreningen fått veta eller haft skäl att utgå från genom denuntiationen eller genom andra lämnade underrättelser. I fallet framgick inte om det var fråga om en ny pantförskrivning eller ej, men intrycket gavs att det var fråga om en ny pantsättning och inte om övertagande av ett tidigare lån. Det ansågs inte ligga på bostadsrättsföreningen att ta kontakt med kreditgivaren för att förvissa sig om den rätta innebörden i denuntiationen. I stället hade kreditgivaren lätt kunna ge denna en korrekt utformning. Förstahandspanträtten ansågs därför inte bestå. *NJA 1993 s. 560* — En kvinna hade genom gåvobrev skänkt en andel i en bostadsförening till sin bror, men hon förbehöll sig nyttjanderätten så länge hon levde (hon var född 1898). Föreningen omvandlades senare till en bostadsrättsförening och kvinnan fick sig tilldelad en bostadsrätt. I sitt testamente hade hon uteslutit arvingarna, däribland brodern, och lämnat allt till två universella testamentstagare. Brodern sökte med stöd av gåvobrevet medlemskap i föreningen, något som

beviljades, varpå han begärde att dödsboet skulle avflytta från lägenheten. HD fann att det var ostridigt att gåvan inte fullbordats, eftersom föreningen inte underrättats (jfr NJA 1971 s. 66). Brodern åberopade emellertid rättsfallet NJA 1941 s. 680, där en gåva av andelar i en bostadsförening ansågs fullbordad redan genom en muntlig förklaring om överlåtelse av andelarna. HD, som framhöll att rättsfallet blivit kritiserat i doktrinen (se bl. a. Helander, Kreditsäkerhet i lös egendom, 1984 s. 448 m. hänv.), ansåg att det tillkommit vid en tid då denuntiationsprincipen ännu inte helt slagit igenom. Med hänsyn till den efterföljande rättsutvecklingen fick rättsfallet anses ge uttryck för en föråldrad rättsuppfattning. HD fann därför att, eftersom föreningen inte fått underrättelse om gåvan, den saknade giltighet gentemot dödsboet. I *RH 1991:9* hade utmätning begärts i en bostadsrätt, som emellertid dessförinnan överlåtits. Föreningen hade underrättats om överlåtelsen. Hovrätten fann att en sådan underrättelse innebar att förvärvaren vunnit skydd mot överlåtarens borgenärer (NJA 1971 s. 66 och — för hyresrätt — NJA 1988 s. 257 här ovan, jfr RH 1993:57). Trots detta medgav hovrätten att utmätning fick ske, dock med förbehåll om förvärvarens rätt enligt bestämmelserna i 4:22 1 st. UB. När överlåtelsen skedde förelåg nämligen tvist mellan föreningen och säljaren om bostadsrätten var förverkad. Vid sådant förhållande framstod det som osannolikt att föreningen skulle bevilja förvärvaren medlemskap och om bifall till en ansökan om medlemskap skulle beviljas vid en rättslig prövning ansågs vara en öppen fråga. Se även *NJA 1995 s. 157* ovan s. 391 och *RH 1997:72* nedan s. 436.

1.4 Samäganderättslagens tillämpning på bostadsrätt m. m. Rättsfallet *NJA 1995 s. 478* tog upp en komplicerad situation, där en av två sambor hade, utan den andra sambons samtycke pantsatt bostadsrätten. Efter tolkning av pantsättningsförklaringen fann HD att den rimligtvis måste avse sambons egen andel av bostadsrätten. Frågan var då om den andra sambons andel i bostadsrätten kunde dras in i en exekutiv försäljning enligt regeln i 8:8 UB. Bestämmelsen förutsätter att samäganderättslagen är tillämplig. HD förklarade att frågan om samäganderättslagen var tillämplig på bostadsrätt varit omdiskuterad, men kom till slutsatsen att så inte var fallet. Dock kunde samäganderättslagen i de flesta avseenden tillämpas analogt. Men HD ville inte gå så långt att också indragningsregeln skulle appliceras. Allmänt gällde principen om försiktighet vid att ge de utsökningsrättsliga reglerna en vidgad tillämpning (jfr NJA 1988 s. 567). Här skulle betydande olägenheter kunna uppstå. Om nämligen indragningsreglerna skulle kunna tillämpas innebar detta att sambors och äkta makars skydd mot pantsättning av bostaden skulle äventyras. Det fanns heller inte något allmänt intresse att främja pantsättning av andelar. Resonemanget ledde till att den pantsatta andelen var av så begränsat värde att utmätning av denna inte borde få ske. Jfr Bengtsson/Victorin s. 297.

1.5 Sakrättsliga verkningar av upplåtelse av tomträtt. Rättsfallet *RH 1996:25* gällde frågan om en överlåtare av tomträtt sedan överlåtelseavtalet underskrivits hade rätt att utan särskild överenskommelse upplåta lägenheter med hyresrätt i huset. Vid överlåtelse av tomträtt liksom vid överlåtelse av fast egendom gäller i princip att äganderätten övergår genom köpeavtalet. Köparen har då möjlighet att förfoga över den villkorliga rätt han fått genom kontraktet (något som gäller oavsett att köpekontraktet innehåller en bestämmelse av innebörd att äganderätten övergår först i samband med tillträdet, en bestämmelse som sålunda saknar civilrättslig verkan, se NJA 1995 s. 178). Detta innebär även att säljaren i princip är förhindrad att företa några dispositioner beträffande hyresrätter. I kontraktet fanns en klausul om äganderättsövergången av följande lydelse: ”Tomträtten skall tillträdas av föreningen den 1 januari 1994 eller det senare datum parterna kommer överens om. Parterna är överens om att tomträttsinnehavet övergår till [köparen] först på tillträdesdagen.” Svea hovrätt fann att parterna hade kunnat avtala om rätt för säljaren att upplåta hyresrätt även efter kontraktsdatum. En sådan överenskommelse — som utgör en avvikelse från vad som eljest gäller — bör emellertid vara så utformad att parternas avsikter otvetydigt framgår. Lydelsen av den aktuella klausulen kunde inte ges en sådan innebörd.

1.6 Äganderätt till inredning m. m. I *NJA 1989 s. 697* tvistade parterna om äganderätten till viss inredning som bostadsrättshavaren tillfört lägenheten. Tvisten ansågs inte som tvist om upplåtelse av bostadsrätt, utan snarare som en tvist om äganderätt till egendom enligt 2 kap. JB. Fallet har inte längre samma aktualitet, eftersom bostadsrättstvister numera handläggs av tingsrätt och inte som då av fastighetsdomstol (jfr RBD 2:86, en tvist som gällde äganderätten till golv som lagts in av hyresgästen — fallet ansågs inte utgöra en villkorstvist — och Bengtsson/Victorin s. 89).

1.7 Förmånsrätt i nyttjanderättshavarens konkurs. NJA 1988 s. 521 gällde villkoren för att jordägaren skulle ha förmånsrätt i arrendatorns konkurs enligt 5 § 1 st. 1 förmånsrättslagen. För förmånsrätt krävs att ett arrendeavtal består vid tiden för konkursbeslutet (jfr NJA 1987 s. 992). I *HD:s beslut 26 november 1997 Ö 4722/96* (ännu ej refererat i NJA) gällde frågan om det hade någon betydelse om hyresgästen ännu ej påbörjat någon verksamhet i lokalen. Hyresavtalets tillträdesdag hade dock passerats. Hovrätten, vars dom fastställdes av HD, pekade på att domstolar inte bör inskränka området för förmånsrätt utöver vad som en omsorgsfull tolkning av lagbestämmelserna ger vid handen för att inte skapa osäkerhet också i andra sammanhang om förmånsrättsreglernas räckvidd. Det kunde inte för förmånsrätt uppställas ett krav på att lokalen vid tiden för konkursbeslutet faktiskt utnyttjades för sitt ändamål av konkursgäldenären (jfr i fråga om denna sakrättsliga tolkningsprincip även

NJA 1995 s. 478 citerat här ovan s. 392). I *NJA 1989 s. 142* slog HD fast att förmånsrätten endast gäller belopp motsvarande tre månaders hyra och inte omfattar krav på dröjsmålsränta.

1.8 Nyttjanderättshavarens ställning i förhållande till ny ägare. I *NJA 1990 s. 331* gällde frågan om förvärvaren av en fastighet varit i ond tro om förekomsten av en nyttjanderätt. Nyttjanderätten hade av fastighetsägaren upplåtits till några yngre släktingar. Två makar hade förvärvat en fastighet för fritidsbruk på Orust. Makarna hade sedan länge bott inom området och kände till att släktingarna brukade vistas i och kring det upplåtna området — en sjöbod med litet mark. Det anfördes bevisning som tydde på att makarna kunde vara i ond tro, eftersom de möjligen upplysts av den avlidne ägaren om att sjöboden ”tillhörde” syskonen. HD fann emellertid att det mot makarnas nekande inte kunde anses styrkt att de känt till upplåtelsen. Vid köpet hade vidare dödsboet garanterat att fastigheten inte besvärades av några andra rättigheter än ett par servitut. ”Med hänsyn härtill har makarna A haft fog för att underlåta närmare undersökning rörande eventuell upplåten nyttjanderätt till sjöboden.” Vad makarna i övrigt iakttagit beträffande syskonens användning av sjöboden gav inte anledning att misstänka någon nyttjanderätt. Rättsfallet *NJA 1994 s. 746* gällde frågan om avgälden betalts i rätt tid när fastigheten överlåtits. Arrendatorn hade betalat hyran till överlåtaren. Med hänsyn till omständigheterna ansågs arrendatorn emellertid ha varit i ond tro avseende överlåtelsen. Arrendatorn hade fått kännedom om att fastigheten skulle säljas p. g. a. hembudsförfarande. De hade blivit uppsagda av de nya ägarna som ville överta brukandet av gården, en uppsägning som de inte godtagit, eftersom de inte trodde att uppsägningen var allvarligt menad. De hade betalat arrendeavgälden till den tidigare ägaren. Se även *RBD 10:89* nedan s. 412.

1.9 Besittningsskydd vid uppsägning efter exekutiv auktion. Ett kreditinstitut hade sagt upp en hyresgäst till avflyttning sedan fastigheten inropats på exekutiv auktion utan förbehåll för nyttjanderätten enligt reglerna i 12:46 UB. Hyresgästen ansåg med stöd av förarbetena att han hade besittningsskydd i denna situation. Svea hovrätt fann i *RH 1997:97* att så var fallet. I intressavvägningen vägdes kreditinstitutets intresse att sälja fastigheten mot hyresgästens intresse att stanna kvar i lokalen. Eftersom hyresgästen drev verksamhet i lokalen och frågan om tillgången på andra lokaler var outredd fann hovrätten att kreditinstitutet hade att betala skadestånd till hyresgästen (jfr bl. a. Bengtsson/Victorin s. 325 f.).

1.10 Bulvanförhållanden m. m. enligt 7:31 JB. I *RBD 6:90* gällde frågan om uthyrningen stod i strid med reglerna i 7:31 JB. Fastighetsägaren hade hyrt ut lägenheten till maken och senare till dottern som förstahandshyresgäst. Lägenheten hade hyrts ut till andra personer i andra hand ”som tillfällig bostad”. Syftet var att reservera

lägenheten åt en annan dotter som ännu inte var vuxen. Även om en sådan intressegemenskap förelåg som anges i stadgandet ansågs förfarandet inte innebär försök till kringgång av andrahandshyresgästens rättigheter. I *RBD 11:90* var det fråga om vem som skulle göra uppsägningen. Hyresgästen gjorde gällande att uppsägningen var felaktig, därför att den gjorts av förstahandshyresgästen, som hon ansåg endast var en bulvan för hyresvärden. Uppsägningen borde därför ha gjorts av fastighetsägaren. BD höll inte med — av det faktum att stadgandet förutsätter att uthyrningen gjorts av förstahandshyresgästen och att något rättsförhållande inte gällde i förhållande till fastighetsägaren följde att en uppsägning skulle göras av förstahandshyresgästen (enligt författarens mening ett diskutabelt fall). I *NJA 1992 s. 598* uppstod bl. a. frågan hur man skulle se på den retroaktiva effekten av 7:31 JB. Fastighetsägaren hade i början av 1970-talet upplåtit lägenheten till nära anhöriga. Kort därefter hyrdes lägenheten ut i andra hand till en annan person. Denne begärde att hans hyresavtal skulle anses ingånget med fastighetsägaren. Fastighetsdomstolen fann emellertid att så inte var fallet och domen vann laga kraft 1982. 1988 avtalade fastighetsägaren och de anhöriga om att hyresavtalet dem emellan skulle upphöra, varefter fastighetsägaren ansökte om handräckning för att avhysa andrahandshyresgästen. HD fann att det inte fanns något hinder mot att tillämpa 7:31 JB, som trätt i kraft under 1985, trots att en lagakraftvunnen dom fanns i frågan. I sakfrågan fann HD att andrahandshyresgästen hade besittningsskydd till lägenheten p. g. a. den intressegemenskap som rådde på hyresvärdssidan. Med hänsyn till omständigheterna fann HD att förstahandshyresavtalet ingåtts för att kringgå JB:s bestämmelser om besittningsskydd.

2. Arrende

2.1 Gårdsarrende eller sidoarrende? I *NJA 1990 s. 533* gällde bl. a. frågan om en arrendator skulle kunna få förvärva ett arrendeställe där bostadshuset brunnit ned så att där inte fanns bostad för arrendatorn. HD fann att, på sätt som anges i 9:2 2 st. JB, det avgörande för om ett gårdsarrende skall föreligga är om parterna avtalat att arrendatorn har rätt att bosätta sig på arrendestället. Om han gjort det eller ej spelar inte någon roll.

2.2 Förverkande. I *NJA 1988 s. 583* gällde frågan obehörig upplåtelse i andra hand. Ett handelsbolag arrenderade ett markområde. Under arrendet övertog ett aktiebolag handelsbolagets rörelse och handelsbolaget upplät nyttjanderätten till aktiebolaget i andra hand utan tillstånd av fastighetsägaren (8:19 JB). Upplåtelsen innebar att arrenderätten förverkades. Upplåtelsen kunde inte ses som enbart en ”teknisk förändring” och den omständigheten att den skedde utan vederlag spelade inte någon roll för bedömningen av frågan om kontraktsbrottet skulle anses vara av ringa betydelse.

2.3 Besittningsskyddets brytande. I *RH 1988:34* gällde frågan om besittningsskyddet för en jordbruksarrendator kunde brytas med stöd av bestämmelserna i 9:8 p. 4 JB, där det anges att besittningsskyddet kan brytas om jordägaren gör sannolikt, att arrendestället behövs för en mera *ändamålsenlig indelning i brukningsenheter*, och det ej av särskilda skäl är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör. Frågan i målet gällde i första hand om jordägaren (staten) lyckats göra sannolikt att arrendestället behövdes för en mera ändamålsenligt indelning i brukningsenheter. Så befanns vara fallet — det utskifte det i målet vara fråga om skulle användas för omfördelning av mark till markägare som förlorat mark i samband med utbyggnaden av Europaväg 6 öster om Varberg. Utbyggnaden skulle leda till att flera brukningsenheter splittrades. Bl. a. skulle det aktuella utskiftet i huvudsak tas i anspråk av vägen och återstoden ligga på ömse sidor om vägen. Dessa båda återstående bitarna behövdes för att kompensera andra jordägare. I fråga om förlängningsrätten uttalade arrendenämnden, vars beslut kom att stå fast, att när det gäller sidoarrenden, som utskiftet utgjorde, och när det föreligger behov att ta marken i anspråk för en angelägen strukturrationalisering, endast mycket starka skäl från arrendatorns sida kan förhindra att besittningsskyddet bryts. Några sådana skäl ansågs inte föreligga.

I flera fall har frågan gällt om jordbruksarrendatorns besittningsskydd skall brytas med stöd av 9:8 1 st. p. 3, dvs. *jordägarens självinträde.* Kravet är att jordägaren gör sannolikt att han själv, hans make eller avkomling skall bruka arrendestället och det inte är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör. I *RH 1991:81* fann hovrätten det sannolikt att jordägaren själv skulle bruka stället, något som huvudsakligen baserades på att jordägaren, en 65-årig kvinna, vidtagit omfattande planeringsåtgärder för driften. Bl. a. hade hon anställt en förvaltare. Å andra sidan ansågs det obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphörde. Visserligen var det fråga om ett sidoarrende, men arrendatorn som var 52 år gammal skulle ha stora svårigheter att finna annat arbete för att kompensera för de c:a 600 timmar som driften av det 50 ha stora arrendestället beräknades ta. Arrendatorns lantbruksföretag förmodades ge ett avsevärt bättre resultat om han fick behålla arrendestället. I *RH 1991:82* gällde frågan om jordägaren, en 71-årig lantbrukare, gjort sannolikt att han, tillsammans med sina barn, skulle driva potatis- och annan grönsaksodling på den 2 ha stora utarrenderade åkermarken. De båda barnen hade emellertid inga planer på att flytta till gården, utan avsåg att hjälpa till med odlingen huvudsakligen under semestrarna. Hovrätten fann att jordägaren inte gjort sannolikt att han och hans barn skulle bruka arrendestället. I *RH 1993:153* hade jordägaren bosatt sig på arrendestället i avsikt att driva jordbruket själv. Han hade för avsikt att föda upp köttdjur på den 12 ha åker och 22 ha betesmark stora gården och hade redan 12 djur inhysta hos en lantbrukare. Hovrät-

ten fann att jordägaren gjort sannolikt att han skulle driva jordbruket själv, att han hade ekonomiska förutsättningar att driva lantbruk och borde även, med den hjälp han erbjudits, kunna göra detta på ett tillfredsställande sätt. Hovrätten fann att förlusten av arrendestället inte på ett avgörande sätt skulle påverka arrendatorns försörjning. Arrendatorn ägde redan tre fastigheter om tillsammans 40 ha mark av olika slag och 18 ha åker. Han hade gjort vissa investeringar på arrendestället, men dessa ansågs inte vara av någon större betydelse för frågan. Arrendatorn medgavs dock uppskov med avflyttningen under ett år för att kunna anpassa storleken av sin djurbesättning till lämplig nivå. I *RH 1993:165* ansågs jordägaren ha gjort sannolikt att han själv skulle bruka arrendestället. Här var det fråga om betydligt större gårdar — ett gårdsarrende om 200 ha varav 192 ha åker och ett sidoarrende om 191 ha varav 153 ha åker. Jordägaren åberopade att det vara fråga om en släktgård (fideikommiss) och att han själv hade genomgått utbildning i jord- och skogsbruk. Han hade god ekonomi och egendomen (taxerad till 7,5 milj. kr) var endast belånad till 10 procent. Trots viss tveksamhet i fråga om jordägarens planer för brukande var trovärdiga (energiskog och energigräs, något vars lönsamhet kunde ifrågasättas m. h. t. regeringens vacklande energipolitik) ansåg hovrätten att jordägaren likväl hade förmåga att anpassa sina brukningsplaner till ändrade förhållanden. Det ansågs inte obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphörde. Arrendatorn (två makar födda 1929 och 1934) hade visserligen brukat arrendestället sedan 1959, men vid en förlängning 1986 hade i kontraktet angivits att självinträde kunde bli aktuellt vid arrendeperiodens slut. Avtalet löpte på 5 år och jordägaren medgav under processen uppskov med avflyttningen med två år (från domen i januari 1991 till den 14 mars 1993).

2.4 Ändrad användning. I rättsfallet *NJA 1991 s. 128* gällde frågan besittningsskyddet för en anläggningsarrendator enligt 11:5 1 st. 2 JB när jordägaren gjort sannolikt att marken skulle användas för annat ändamål än vad som avsetts i upplåtelsen. I sådant fall skall ersättning inte utgå om intresset för jordägaren att kunna förfoga över marken för sådant ändamål påtagligt överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende. Marken innehades av staten genom SJ. Arrendeförhållandet hade varat sedan 1976 och avsåg en tomt vid Norra Stationsområdet i Stockholm där arrendatorn hade en byggnadsfirma. Sedan 1980 hade arrendet förlängts med endast ett år i sänder. Redan från början av arrendeförhållandet hade arrendatorn känt till att marken kunde behövas för annat ändamål, nämligen utbyggnaden av den s. k. Norra Länken, vilket också var skälet för uppsägningen. Det faktum att arrendatorn känt till förhållandet spelade avgörande roll i intresseavvägningen, även om arrendatorns förlust skulle bli betydande. Det faktum att det var kommunen som delegerats ansvaret för väghållningen ansågs inte spela någon roll, eftersom regeringen hade ett övergripande

ansvar också i detta fall och även fattat beslut om utbyggnaden av Norra Länken.

2.5 Arrendeprocess m. m. I rättsfallet *NJA 1989 s. 258* gällde frågan en felaktig klanderhänvisning i en handling som upprättats över arrendesyn. Jordägaren begärde återställande av försutten tid. Felet bestod i att endast den ene av de två arrendatorerna angivits. På samma sätt som i *NJA 1989 s. 109* fann HD att den försuttna tiden skulle återställas. Dock kunde synemännen inte upprätta en rättad klanderhänvisning med verkan att ny frist började löpa. Kostnaderna för förfarandet i HD skulle prövas av arrendenämnden i skiljeförfarandet. I *NJA 1989 s. 262* gällde frågan om HD skulle ta upp frågor om bevis i mål om förlängning av arrende (editionsföreläggande) när p. g. a. regeln i 8:33 JB man inte får föra talan mot hovrättens dom i förlängningsfrågan. HD fann att det inte heller var möjligt att föra talan i bevisfrågor mot hovrättens dom. I *NJA 1990 s. 631* gällde frågan om ett krav från en borgensman som infriat sitt borgensåtagande på betalning från en arrendator skulle betraktas som en arrendetvist. Så ansågs inte vara fallet. *NJA 1990 s. 660* gällde frågor om ändring av talan i samband med klander av arrendesyn.

2.6 Arrendeförvärvslagen. Se NJA 1990 s. 533 refererat ovan s. 395.

3. Hyra

3.1 Bostad eller lokal? RBD 5:93 gällde frågan om en av landstinget hyrd lägenhet, där 4–5 förståndshandikappade personer bodde skulle anses som lokal eller som bostad. BD fann att det inte var fråga om eget självständigt boende, utan snarare om institutionsvård under hemlika former. Lägenheten ansågs vara en lokal. Bl. a. fanns vårdpersonal ständigt på plats och ett rum i lägenheten användes som kansli och mottagning. Avtalets utformning pekade också på att en lokalupplåtelse varit avsedd (även om detta enligt författarens mening förmodligen måste tillmätas liten betydelse). I *RBD 8:94* ansågs däremot upplåtelse av ett rum med toalett i ett servicehus som bostadshyra, trots att upplåtelsen var förenad med omfattande vård och service. BD fick här anledning att uttala sig mera principiellt. Den boende hyrde själv. Boendet var avsett att vara permanent och rummet var deras enda bostad. Visserligen var den boende i mycket hög grad beroende av den sjukvård som kommunen tillhandahöll. Bostaden kunde emellertid inte ses om ett underordnat moment i rättsförhållandet. BD ansåg vidare att reglerna om skälig hyra borde vara tillämpliga. De boende åtnjöt besittningsskydd. Den omständigheten att kommunen har det yttersta ansvaret för hyresgästerna som vårdtagare kunde enligt BD:s mening inte hindra att hyresavtalen kunde bringas att upphöra om hyresgästerna t. ex. underlät att betala hyran. Det gick således att i alla väsentliga hänseenden tillämpa bestämmelserna i hyreslagstiftningen i fråga om boendet (jfr NJA 1978 s. 389).

I *RH 1996:31* hade fastighetsägaren och Länsarbetsnämnden kommit överens om hyra av några bostadslägenheter, som dock enligt avtalet skulle användas som lokaler för kontorsändamål. Rent faktiskt kom de emellertid att användas som bostäder för Länsarbetsnämndens elever i AMS-utbildning. Hovrätten för Nedre Norrland fann att användning måste innebära att bostadsinslaget var ringa i förhållande till lokalinslaget även efter det lägenheterna med hyresvärdens medgivande kom att användas för annat ändamål än det avsedda. Reglerna i 12:5 JB om hyresgästens rätt till förtida uppsägning var följaktligen inte tillämpliga som påståtts från hyresgästsidan. Det egendomliga i fallet är att hyresvärden faktiskt lämnat ett medgivande till Länsarbetsnämnden att använda lägenheterna som bostäder, dock med förbehåll att kontraktet skulle gälla ”oförändrat”, något som enligt hovrätten innebar att hyresavtalet inte förändrats till att avse bostadslägenhet. Enligt författarens mening är hovrättens resonemang något diskutabelt, även om det kanske ansluter till *RBD 22:92*, refererat här nedan s. 418.

Enligt 12:5 JB gäller som nyss antytts att, om ett hyresavtal avser en bostadslägenhet, hyresgästen alltid har rätt att säga upp hyresavtalet att gälla med tre månaders uppsägningstid. I *RH 1990:41* hade en person hyrt en fritidsbostad för ett års tid och dessutom betalat hyra i förskott. Han sade upp avtalet med tre månaders uppsägningstid och begärde att den inbetalda hyra som belöpte på tiden därefter skulle betalas tillbaka. Hovrätten fann att också en fritidsbostad skall betraktas som bostad och att därför hyresgästen rätteligen sagt upp avtalet. Han hade rätt att återfå hyra enligt sitt yrkande.

3.2 Hyresavtal på livstid. Rättsfallet *NJA 1993 s. 228* gällde frågan om en hyresrätt upplåten på hyresgästens livstid skulle anses upplåten på bestämd eller obestämd tid. Hyresrätten hade inte förbehållits vid en exekutiv auktion enligt reglerna i 7:16 JB, som föreskriver att skriftliga bostadshyresavtal på obestämd där lägenheten tillträtts alltid skall förbehållas vid en exekutiv auktion. HD fann att avtalet inte kunde anses slutet på obestämd tid, eftersom det inte kunde sägas upp av hyresvärden förrän hyresgästen avlidit. I *RBD 16:93* uppstod likaså frågan om ett hyresavtal på livstid skulle ses som slutet på bestämd eller obestämd tid. Med hänvisning till nyss refererade NJA 1993 s. 228 fann BD att avtalet skulle anses vara slutet på bestämd tid. Detta fick bl. a. till följd att en villkorsändring, t. ex. en höjning av hyran, inte kunde ske, eftersom en sådan villkorsändring enligt bestämmelserna i nuvarande 12:55 c JB inte får avse tiden före den tidpunkt till vilket avtalet tidigast hade kunnat sägas upp.

3.3 Uppsägning för att undvika förlängning m. m. I ett hyreskontrakt hade hyrestiden satts till 5 år (1/1 1986 till 31/12 1990). Villkoren för förlängning angavs på följande sätt: ”Förlängning vid utebliven

uppsägning tills vidare med 24 månaders uppsägning". Hyresvärden ansåg att klausulen innebar att uppsägning kunde ske först sedan den första avtalsperioden löpt ut, dvs. den tidigaste tidpunkt avtalet kunde upphöra, ifall uppsägning inte skedde senast 24 månader före den första avtalsperiodens slut, var den 31 december 1992. Hyresgästen å sin sida ansåg att 24-månadersfristen löpte också under den första avtalsperioden så att avtalet genom uppsägning kunde bringas att upphöra när som helst mellan 31 januari 1990 och 31 december 1992. HD ansåg i *NJA 1993 s. 555* att uppsägningstidens funktion i ett tillsvidareavtal typiskt sett är att ge parterna skäligt rådrum att vidta erforderliga åtgärder i anledning av uppsägningen. Detta syfte tillgodoses även om uppsägningen sker innan den aktuella hyrestiden har börjat löpa. Eftersom inget sagts mellan parterna om innebörden i klausulen dömde HD till hyresgästens förmån. (Jfr Bengtsson/Victorin s. 44).

3.4 Delgivning. NJA 1988 s. 89 gällde förutsättningarna för s. k. surrogatdelgivning av lokalhyresgäst. Hyresvärden hade anlitat delgivningsman. Denne hade inte påträffat hyresgästen och därför skickat uppsägningen i rekommenderat brev. När delgivningsmannen sökte hyresgästen i hans bostad konstaterade han att hyresgästen flyttat, trots att han fortfarande var mantalsskriven där. HD fann att förutsättningar för surrogatdelgivning inte fanns, eftersom hyresgästen inte sökts i sin bostad först. I *NJA 1988 s. 420* gällde frågan när hyresgästen skulle anses delgiven underrättelse enligt 12:44 JB om återvinning av hyresrätten. Hyresgästen hade försummat att betala hyran. Delgivningen hade lagts i hans brevlåda den 7 februari. Hyresgästen hade emellertid varit bortrest och först den 17 februari fått del av uppsägningshandlingen. Frågan var då om återvinningsfristen skulle räknas från 7 eller 17 februari. HD fann att bestämmelserna om delgivning i 12:44 JB inte innehåller några avvikelser från delgivningslagen (till skillnad mot vad som föreskrivs i 8:8 och 12:8 JB). Huvudregeln i 19 § delgivningslagen (se 22 §) var därför tillämplig. Delgivning hade skett först den 17 februari.

3.5 Uppsägning och hyresgästens rättshandlingsförmåga. I *RBD 1:93* hade en hyresgäst sagts upp med rekommenderat brev enligt bestämmelserna i 12:8 3 st. JB. Hyresgästen, som var narkotikaberoende, hade vid flera tillfällen anställt skadegörelse på egendom i huset, bl. a. hade tvättstugan ramponerats och han hade uppträtt hotande mot andra hyresgäster. Hyresgästen gjorde gällande att uppsägningen var ogiltig eftersom han p. g. a. psykisk sjukdom saknade rättshandlingsförmåga. BD ansåg emellertid att en uppsägning som skett genom rekommenderat brev till hyresgästens vanliga adress har verkställts i och med att den avlämnats för postbefordran. Hyresgästens rättssäkerhetsintresse var tillgodosett genom hyresvärdens skyldighet att fortsätta förfarandet i hyresnämnd. — Det kan dock tyckas att det hade varit på sin plats om

BD i sin argumentation tagit upp NJA 1955 s. 305, där HD kom till motsatt resultat, när delgivning skett med delgivningsman (jfr Victorin s. 33 f.).

3.6 Lägenheten blir förstörd. I *RBD 10:92* gällde frågan om hyresavtalet förfallit enligt reglerna i 12:10 och 16 JB, även när hyresvärden varit vållande till det skedda. Bostadsdomstolen fann med hänvisning till förarbetena att så var fallet (NJA II 1908 s. 138 f.). Detta medförde att hyresgästens yrkande att hyresvärden skulle återställa lägenheten inte kunde bifallas. — Huset hade brandhärjats. Hyresgästens lägenhet fick emellertid endast vattenskador orsakade av släckningsarbetet. Omfattande saneringsarbeten vidtogs och hyresgästens lägenhet blev helt ”urblåst”. Endast bärande väggar och betonggolv fanns. Lägenheten ansågs så förstörd att hyresavtalet förfallit. BD hade inte att ta ställning till ett eventuellt skadeståndsanspråk från hyresgästen.

3.7 Lägenhetens skick under hyrestiden — hinder och men i nyttjanderätten. I *RH 1988:11* gällde frågan i vilken utsträckning hyresgästen hade rätt till hyresnedsättning p. g. a. dålig lukt i lokalen, som hyrts för att användas som läkarmottagning. Den dåliga lukten berodde på ett brott i ett avloppsrör som medförde lukt av förruttnelse i lägenheten. Trots upprepade påpekanden hade hyresvärden inte lyckats komma till rätta med problemet under så lång tid som 3 1/2 år. Hovrätten fann med stöd av yttranden av Miljö- och hälsovårdsförvaltningen och yrkesinspektionen att avloppslukt och hälsofarliga gaser i en läkarmottagning utgjorde en mycket allvarlig brist. Fastighetsägaren borde också med sakkunnig hjälp kunnat åtgärda bristerna på avsevärt kortare tid. Emellertid satte hovrätten inte ned hyran med mer än 35 procent av det skälet att verksamheten under tidsperioden kunnat pågå i full omfattning (tingsrätten hade satt ned hyran till hälften). Författaren är inte övertygad av resonemanget. Med hovrättens resonemang bestraffas en hyresgäst som av något skäl fortsätter sin rörelse, trots störningarna. Med beaktande av allvaret i störningen och hyresvärdens passivitet kunde hyresgästen antagligen sagt upp avtalet och begärt skadestånd. *RH 1994:36* gällde klagomål från en hyresgäst på att temperaturen i hennes bostadslägenhet hade varaktigt legat över 24 C°. Möblerna hade börjat spricka och till slut blev förhållandena så olidliga att hon flyttade till en bostadsrätt. Hovrätten fann att den förhöjda temperaturen utgjorde sanitär olägenhet. Hyresgästen, som hade hållit elementen avstängda och även vädrat, kunde inte anses vållande. Hyresvärden hade inte genomfört några åtgärder för att få ned temperaturen. Värden hade inte lyckats visa att bristen inte berodde på hans vållande. Hyresvärden dömdes att betala skadestånd för förstörda möbler, flyttningskostnader och dubbel hyra. Hyresgästen hade också begärt ersättning för psykiska besvär och för läkarbesök. Hyresgästen hade dock inte lyckats visa att dessa olägenheter var en direkt följd av bristen i lägenheten. Ett

säreget fall är *RH 1989:39*. Hyresgästen, en ensamstående kvinna med minderåriga barn, hade fått kabel-TV installerat i lägenheten. Under påstående att detta skulle utgöra men i nyttjanderätten hade hon nedsatt 20 kr i månaden av hyran hos länsstyrelsen. Hon ansåg att TV-tittande under okontrollerade former kunde vara skadligt för hennes barn. Hovrätten fann att det faktum att hyresvärden tillhandahåller möjligheter att utnyttja kabel-TV uppenbarligen inte kan utgöra men i nyttjanderätten, eftersom hyresgästen själv bestämmer om och i vilken utsträckning något sådant skall utnyttjas. I *NJA 1992 s. 326* gällde frågan om verksamhet hos annan hyresgäst innebar hinder och men i nyttjanderätten enligt 12:16 1 st. 3 JB. En tyngdlyftarklubb hade träning i våningen ovanför en fabrik som tillverkade bl. a. rullgardiner. När tyngdlyftarna släppte skivstängerna i golvet uppstod skakningar som bl. a. ledde till att puts, lysrör och lysrörsraster föll ned i fabrikslokalen. HD fann att detta innebar hinder och men i nyttjanderätten. Hyresvärden kunde inte exculpera sig. Han hade visserligen krävt att tyngdlyftsövningarna skulle flytta till en annan lokal. Åtgärderna hade emellertid inte någon effekt på störningarna. Detta hade hyresvärden klart för sig. Han kunde därför inte visa att han gjort vad som rimligen ankommer på honom för att förhindra fortsatta störningar. Skadestånd utgick.

3.8 Störande hyresgäster. De fall som rört störande hyresgäster refereras inte p. g. a. lagändring i denna fråga 1 juli 1993 (RBD 1:91, 11:94, RH 1989:68, 1989:98, 1994:84).

3.9 Åtgärdsföreläggande. I *RBD 3:88* gällde frågan om åtgärdsföreläggande fick meddelas i ett fall då hyresvärden i samband med byte av ledningar tagit bort anslutningar för tvättmaskin och diskmaskin i lägenheten. Maskinerna tillhörde hyresgästen, men hyresvärden kände väl till att de användes också av en tidigare hyresgäst. När den nuvarande hyresgästen flyttade in hade hyresvärden inte gjort någon invändning mot att maskinerna användes. BD fann därför att möjligheten att använda sådan maskinell utrustning ingick i den upplåtna nyttjanderätten. Hinder och men hade genom hyresvärdens åtgärd uppstått i nyttjanderätten. Frågan om åtgärdsföreläggande kunde därför enligt 12:16 2 st. JB bli föremål för prövning i hyresnämnden. I *RBD 19:89* gällde frågan å andra sidan om hyresvärden med stöd av reglerna om åtgärdsföreläggande kunde åläggas att vidta standardhöjande åtgärder. Så ansågs inte vara fallet. Rättsfallet torde nu i huvudsak sakna aktualitet sedan reglerna om lägenhetens skick vid tillträdet gjorts tvingande i de flesta fall (Bengtsson/Victorin s. 179). Rättsfallet *RBD 19:90* gällde åter en mera klassisk fråga om åtgärdsföreläggande — hyresvärden hade i ett tvåvåningshus tagit bort det invändiga trapphuset och ersatt det med en utvändig metalltrappa. Trappan var brant och oskyddad för väder och vind. Den låg på gården, där person- och varutransport inte var möjlig.

BD utfärdade åtgärdsföreläggande. Att byggnadslov meddelats för trappan och att ett återställande av trapphuset var dyrt spelade ingen roll. I *RBD 15:91* hade hyresgästen begärt åtgärdsföreläggande så att hyresvärden skulle tillse att en kakelugn, som belagts med eldningsförbud, åter kunde användas. Vid uthyrningen hade lägenheten emellertid elvärme. Kakelugnen behövdes inte för uppvärmning. Åtgärdsföreläggande meddelades inte. BD företog en sorts intresseavvägning mellan kostnaderna för att sätta kakelugnen i stånd och det, som domstolen tyckte, begränsade trivselvärdet av att ha en fungerande kakelugn. ”När en kakelugn vid tiden för förhyrningen inte längre behövs för sitt ursprungliga ändamål, bör därför utgångspunkten vara att hyresvärden inte utan särskilt åtagande är skyldig att hålla den i stånd.” Författaren är dock övertygad om att de flesta hyresgäster är av annan uppfattning. *RBD 17:91* gällde frågan bevisbördan för att en ugn fungerade. Hyresgästen hade misslyckats med bakning och matlagning. Hyresvärden hade emellertid genom omfattande prov ”underbyggt sitt påstående att ugnen fungerar tillfredsställande, att [hans] uppfattning i brist på bevisning om annat får godtas”. Man kan misstänka att BD hyste vissa tvivel i fråga om hyresgästens matlagningsskicklighet. I *RBD 22:91* gällde frågan närmast hyresnämndens behörighet vid åtgärdsföreläggande. BD gjorde klart att hyresnämndens kompetens endast omfattar åtgärder med stöd av 12:16 2 st. JB. Att ge åtgärdsföreläggande till följd av ett avtal eller förlikning mellan parterna utöver detta var inte möjligt. BD är här konsekvent i sin inställning till hyresnämndens kompetens. En hyresnämnd kan t. ex. vid en begäran om andrahandsuthyrning inte lägga ett kontraktuellt löfte till grund för sin prövning. Vill hyresgästen åberopa något sådant får han vända sig till allmän domstol. Jfr RH 1996:103 refererat nedan s. 412.

3.10 Indexklausuler. I *RH 1996:156* hade ett hyresavtal förlängts automatiskt efter det att indexvillkoret förlorat sin verkan till följd av ändrade bestämmelser i 12:19 JB. I fjärde stycket av denna bestämmelse anges att om hyresavtal träffats i strid med bl. a. indexbestämmelserna, hyran skall utgå med ett belopp som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades. Frågan gällde närmast vad som skulle anses utgöra skälig hyra. Svea hovrätt fann med stöd i förarbetena att skälig hyra var den hyra som utgick när bestämmelsen om indexuppräkning förlorade sin verkan mot hyresgästen (se SOU 1987:47 s. 144, BoU 1987/88 s. 16).

3.11 Deposition av hyra enligt 12:21 JB. I *NJA 1989 s. 745* gällde frågan innebörden av länsstyrelsens beslut att ta emot pengar för nedsättning. Som angivits i NJA 1974 s. 385 skall beslut om nedsättning fattas av länsstyrelsen på grundval av sökandens uppgifter och det skall inte i vidare mån bedömas om sökanden haft grund för att göra en nedsättning. Frågan om det funnits grund för nedsättning

prövas i stället efterhand i ett hyresmål (jfr RBD 8:84). I fallet hade hyresgästen ansett sig ha en motfordran mot hyresvärden. Han hade därför haft grund för nedsättning. Genom depositionen hade han återvunnit hyresrätten. Yrkandet att hyresrätten var förverkad lämnades utan bifall. I *RBD 19:94* gällde frågan om hyresgästerna haft fog för nedsättning p. g. a. räntekrav mot hyresvärden, trots att det bakomliggande avtalet, som gällde sanering, inte hade några bestämmelser om ränta. BD fann att räntekravet inte var berättigat. BD ansåg att det låg nära till hands mot bakgrund av en tidigare förlikning i tvisten att se nedsättningarna som en trakasseriåtgärd. Det föreföll emellertid som om de nya, i målet aktuella, nedsättningarna skett på inrådan av Hyresgästföreningen. Med hänsyn till detta ansågs inte nedsättningen som en så grov felbedömning att hyresavtalet skulle upphöra på någon av de grunder som hyresvärden åberopat. I *RBD 6:92* gjorde BD klart att en deposition fick anses ske först när länsstyrelsen mottagit beloppet. Någon anledning att analogivis tillämpa regeln i 12:20 3 st. JB om att betalningen skulle kommit hyresvärden tillhanda omedelbart då betalning sker vid post- eller bankkontor fanns inte. Depositionen hade därmed inte skett inom återvinningsfristen.

Rättsfallet *NJA 1992 s. 268 (I och II)* gällde verkan av att hyresvärden enligt 12:22 2 st. JB inte kan visa att han, inom tre månader efter det att han fått underrättelse om depositionen, antingen träffat överenskommelse med hyresgästen att få lyfta beloppet eller väckt talan härom mot hyresgästen. Sker inte detta har hyresgästen rätt att lyfta beloppet. Hyresgästen, som påstod att lägenheten var utsatt för geologiska störningar (”piezoelektricitet”), hade under perioden 1983–89 deponerat hela hyran. Hyresgästen och hyresvärden stämde varandra ömsevis avseende rätten att få lyfta hyran. HD fann, att det faktum att det pågick rättegång i frågan inte var något som hindrade hyresgästen att lyfta belopp som deponerats mer än 3 månader före det att talan väckts. För den händelse hyresvärden inskränkt sin talan till rätt att lyfta beloppet kunde detta leda till att ändamålet med rättegången förföll. Hyresvärden borde dock med stöd av 13:3 1 st. RB kunna ändra sin talan till att avse förfallen hyra. Så hade dock inte skett. Rättsfallet *RH 1995:96* är ett förargligt litet fall som visar på vikten av noggrannhet. Hyresgästen hade deponerat medel under påstående att han hade en motfordran mot hyresvärden. Hyresvärden väckte talan och fick till stånd en lagakraftvunnen dom i hovrätten. Han hade emellertid endast yrkat betalning för förfallen hyra och glömt att yrka att domstolen skulle förklara värden berättigad att lyfta de deponerade medlen. Ansökan om att lyfta de deponerade medlen avslogs. I *RH 1997:108* hade på motsvarande sätt hyresvärden endast väckt fullgörelsetalan om att få hyran betald, men inte yrkat att få lyfta det deponerade beloppet. Fullgörelsetalan ansågs inte vara ett sådant yrkande som åsyftas i 12:22 JB.

3.12 Ändrad användning. RBD 17:92 gällde bevisbördan när hyresgästen gjort gällande att han hade beaktansvärda skäl för ändrad användning enligt 12:23 JB. Hyresvärden hade anfört omständigheter som visade att hyresgästens alternativa användning knappast skulle leda till bättre lönsamhet, att hyresgästen måste göra stora investeringar m. m. Hyresgästen var då skyldig att reda ut på vilket sätt lönsamhet skulle kunna uppnås. Det hade inte skett. I *RBD 14:93* ansågs däremot hyresgästen ha visat att den ändrade användningen var en förutsättning för att uppnå lönsamhet. Det var frågan om ett konstgalleri som genom den ändrade användningen skulle kunna servera bättre mat till kunderna i ett redan inrättat kafé. Fastighetsägaren ansågs inte ha visat att han hade befogad anledning att motsätta sig ändringen, bl. a. genom att andra hyresgäster skulle störas. Tillståndet förenades med villkor i fråga om hur kaféverksamheten skulle bedrivas.

3.13 Hyresgästens vårdplikt. I *RH 1990:83* gällde tvisten ett lokalhyresavtal enligt vilket hyresgästen skulle svara för allt underhåll. Frågan gällde om detta föranledde annan bedömning av hur bevisbördan skulle placeras än i rättsfallet NJA 1987 s. 668. HD uttalade i det fallet att bevisbördan för att en skada inträffat efter det att hyresgästen flyttat in i lägenheten åvilade hyresvärden, något som HD motiverade att det var naturligt att hyresvärden svarar för bevissäkring beträffande lägenhetens skick vid inflyttningen. Hovrätten fann inte att det fanns skäl att frångå den av HD uttalade principen i ett fall av denna karaktär. I fallet fanns inte något besiktningsprotokoll vid inflyttningen. Hyresgästen hade inte ens kallats till besiktningen vid avflyttningen. Något förhör med besiktningsmannen hade inte begärts av hyresvärden. Hyresvärden ansågs inte ha styrkt att de skador som bevisligen fanns i lägenheten vållats av hyresgästen. I *NJA 1991 s. 476* återkom HD till frågan om ansvar för skada som orsakats av hyresgästen. I fallet gällde det en vattenskada som orsakats av ett trasigt akvarium. HD som konstaterade att bevisbördan för att skadan vållats av hyresgästen låg på hyresvärden, fann att det i och för sig kunde finnas omständigheter som gjorde att skadan kunde antas ha orsakats av hyresgästen (se NJA 1975 s. 657). I fallet finns emellertid ingen säker grund för bedömningen av vad som orsakat skadan (en fog i ett akvarium hade släppt) och än mindre hade något framkommit i målet som gav belägg för att hyresgästen eller någon för vilken hon svarade varit vårdslös eller försumlig. Hyresgästen ansågs inte skyldig att betala skadestånd. I *RBD 19:92* påstod hyresvärden att hyresgästen (en ”vattenkonstnär”) genom vårdslöshet orsakat en vattenskada och sade upp henne bl. a. av denna anledning. Frågan rörde även här främst bevisbördans placering och bevisvärderingen. Mot hyresgästens nekande kunde inte hyresvärden visa att skadan orsakats genom hennes vårdslöshet.

I *RH 1997:56* gällde frågan omfattningen av hyresgästens skadeståndsansvar. Hyresgästen — en kommun — hade hyrt flera lägen-

heter av hyresvärden för att användas för att tillfälligt hysa invandrare. Lägenheterna utsattes för skadegörelse. Reparationerna medförde för hyresvärden uteblivna hyresintäkter och arbetsinkomster. Svea hovrätt framhöll att skadeståndsskyldigheten gäller all skada och fann med ledning i 5:7 skadeståndslagen att också sådana följdskador som det nu var fråga om var ersättningsgilla.

3.14 Ordning, sundhet och gott skick. I *RH 1997:19* ansågs reglerna i 12:25 JB tillämpliga i fall då hyresgästen hotat hyresvärdens personal, när handlingen hade samband med deras förvaltning av fastigheten.

3.15 Hyresvärdens rätt till tillträde. I *RBD 14:94* hade hyresgästen utan giltig ursäkt vägrat hyresvärden tillträde. Hyresgästen hade emellertid tidigare berett hyresvärden tillträde till lägenheten och den vägran det var fråga om hade endast skett en gång. Möjligen kunde anledningen till hans vägran bestå i att besiktningen kom vid en oläglig tidpunkt och att han stod i personlig motsättning till fastighetsförvaltaren, som var närvarande vid försöket till tillträde. BD fann att hyresrätten inte var förverkade eftersom vägran måste anses ha varit av ringa betydelse för hyresvärden. Omständigheterna i fallet var speciella. Resonemanget är emellertid litet skruvat, eftersom man torde ha att bedöma frågan om vägran är av ringa betydelse ur hyresvärdens synvinkel (jfr vad som sägs här nedan s. 410 f. om dröjsmål med betalning av hyran).

3.16 Hyresgästen överger lägenheten. Om hyresgästen överger lägenheten gäller enligt 12:27 1 st. JB att hyresvärden genast får återta den. Frågan om lägenheten skall anses vara övergiven har prövats i några fall. I *RH 1994:107* gällde det en f. d. arrendatorsbostad som användes för fritidsändamål. Hyresvärden ansåg att lägenheten var obebodd, lät byta lås på den och tömde den några veckor senare. I fallet åberopade hyresvärden att strömmen var bruten, att sophämtningen hade upphört samt att bostadens skick var sådant att lägenheten måste anses övergiven. Hyran som skulle betalats i september betalades inte förrän i november. Å andra sidan var hyresgästens post fortfarande ställd till lägenheten och den hämtades regelbundet av några grannar. Vidare fanns förutom skräp en hel del bohag kvar i lägenheten. Även om den fick anses nedskräpad och obeboelig kunde detta ses mot bakgrund av att den enligt kontraktet var en fritidslägenhet. Den kunde därför inte ses som övergiven. Hyresgästen var berättigad till skadestånd för den skada han lidit genom att hyresvärden återtog lägenheten. I *RH 1994:113* ansågs däremot lägenheten övergiven. I det fallet var omständigheterna betydligt klarare. Hyresgästen hade bedrivit verksamhet i en lokal och hyrt en bostad i samma hus. I samband med att verksamheten avvecklades flyttades en del saker av mindre värde från lokalen till bostaden. Hyresgästen hade inte betalt hyra sedan oktober 1989 när hyresvärden tömde lägenheten mars 1991. Av intresse är

också att hovrätten konstaterar att eftersom hyresvärden nödgats ta hand om egendomen alltför höga krav inte kan ställas på värden för att skydda denna mot stöld eller annan skada (jfr uttalanden i prop. 1973:23 och Holmqvist s. 168 f. m. hänv.).

3.17 Överlåtelse enligt 12:32 JB. I *NJA 1993 s. 693* var det fråga om en tillämpning av 12:32 JB, en regel som föreskriver att hyresgästen har rätt att säga upp hyresavtalet med den legala uppsägningstiden om hyresvärden vägrar samtycke till överlåtelse av hyresrätten utan skälig anledning. Besked skall ges inom tre veckor. Dröjer hyresvärden längre har hyresgästen rätt att säga upp avtalet. I fallet hade hyresvärden frågat den tilltänkte överlåtelseparten om denne var intresserad av att överta kontraktet och svaret hade varit nekande. Hyresvärden hade då vägrat sitt tillstånd. HD ansåg att hyresvärden hade att ta ställning till en sådan förfrågan med utgångspunkt i sakliga grunder avseende den tilltänkte överlåtelsepartens förmåga att fullgöra hyresavtalet m. m. I fallet var skälet till hyresvärdens vägran emellertid enbart överlåtelsepartens ointresse. Detta ensamt räckte inte som skälig anledning att vägra samtycke. Hyresgästen hade därför rätt att säga upp hyresavtalet. Fallet kan kanske synas uppseendeväckande, men visar att HD tar också en del av hyreslagens äldre och mera svårförståeliga bestämmelser på stort allvar. I själva verket är 12:32 JB en förvanskning av § 549 i BGB, något som delvis kan förklara problemen.

3.18 Bodelning. I rättsfallet *RBD 23:90* hade hustrun genom bodelningsavtal tillagts mannens hyresrätt. Det ansågs gällande mot hyresvärden, trots att denne aldrig underrättats om övergången. Hyresvärdens talan mot hustrun enligt 12:47 JB angående hennes rätt att överta hyresavtalet avvisades. I *RBD 3:92* gällde frågan om en hyresvärd under alla omständigheter var bunden av att en sambo tilldelades bostaden. BD konstaterade att enligt 16 § sambolagen fordras synnerliga skäl för att en sambo i ett fall som det föreliggande skulle få överta hyresrätten. Kraven i sambolagen skulle enligt BD:s mening tolkas objektivt i de fall då de fick relevans för ett övertagande enligt 12:33 JB. I fallet hade tingsrätten emellertid inte prövat om rätt att överta lägenheten förelåg, utan resultatet i denna del följde av en förlikning. Domen saknade därmed betydelse för BD:s prövning. Den av sambon gjorda invändningen att han övertagit hyresrätten skulle därför inte godtas. En prövning fick i stället ske enligt 12:47 JB. I *RBD 3:93* hade hyresvärden sagt upp hyresgästen p. g. a. försenade hyresbetalningar till den 30 november 1991. I april 1992 meddelade hyresgästen att hyresavtalet p. g. a. bodelning övergått på maken. Denna hade emellertid inte begärt att få inträda i processen och förutsättningar för att hon skulle få göra detta saknades (13:7 RB). Under alla omständigheter gällde tvisten den av hyresvärden företagna uppsägningen och bodelningen saknade betydelse för denna. *RBD 16:91* behandlade situationen när en hyresgäst varit försumlig med

hyresbetalningarna och sambon begärt att få överta hyresrätten. Sambon ansågs ha varit delaktig i försumligheten och hyresvärden ansågs inte behöva godta honom. Det var sambon som skaffat lägenheten och svarat för hyrorna. Han hade haft dåliga affärer (konkurs och näringsförbud) och att hyresgästen stod för kontraktet var mera pro forma.

3.19 Överlåtelse till närstående samboende. Rättsfallet *RBD 5:89* gällde ett fall då samboendet inte ägt rum i prövningslägenheten, utan i en annan lägenhet. Fredrik och hans bror Henrik bodde tillsammans i en lägenhet som tillhörde deras mormor. Sedan flyttade Henrik till Fredriks lägenhet i Eskilstuna. Fredrik ansökte om att lägenheten skulle få överlåtas till Henrik. Tillstånd vägrades. Det förelåg inte någon rätt till överlåtelse av en lägenhet, där samboendet inte skett, även om de av BD noggrant lästa förarbetsuttalandena var något motstridiga. I *RBD 2:90* vägrades överlåtelse, eftersom sammanboendet uteslutande skett under en tid då hyresgästen ännu inte övertagit lägenheten. — Ulrika hade sammanbott med sin farmor och dennes sällskap, Tage, under flera år. Mormodern hade hyreskontraktet och när hon blev sjuk överfördes det till Tage. Tage insjuknade emellertid snart och blev inlagd på sjukhus. Han avled efter c:a 1 år. Lagtexten kräver att sammanboendet skall ha skett med hyresgästen och under den tid Tage varit hyresgäst hade något sammanboende inte skett p. g. a. Tages sjukhusvistelse. I *RBD 2:88* gällde frågan om Hans, samboende med hyresgästens maka, Olga, skulle få överta hyresrätten sedan Olga avlidit. Hyresgästen själv, Robert, hade tagits in på sjukhus och i samband med detta hade Hans flyttat in för att sammanbo med Olga till hennes död något år senare. BD fann att lagtexten inte tillåter överlåtelse av hyresrätt enligt 12:34 JB i denna partskonstellation, särskilt som det var ostridigt att något samboende inte förekommit mellan hyresgästen–maken, Robert, och makans sambo, Hans. I *RBD 3:90* var de sammanboende inte släkt, men de ansågs p. g. a. särskilda omständigheter ändå närstående (adoptionsliknande förhållande). I *RBD 14:88* gällde frågan om samboendet avbrutits genom att den ena parten p. g. a. den andras sjukdom bodde för sig under arbetsveckorna. Den sjuka parten led av en hjärntumör. Parterna sågs någon eller några kvällar i veckan och sammanbodde under helgerna i en fritidsbostad. Med beaktande av samtliga omständigheter, bl. a. att parterna hade gemensam ekonomi, att sambon tillbringat sin lediga tid med hyresgästen och att han bistått henne vid hennes sjukdom kom BD fram till att ett samboende skulle anses föreligga. I *RBD 23:88* hade en 92-årig hyresgäst börjat sammanbo med en sonson. C:a 15 månader senare avled hyresgästen. I tidigare rättspraxis (RBD 25:81, 23:83 och 6:85) hade bostadsdomstolen funnit att ett sammanboende bör ha pågått omkring 3 år, men att tiden kan vara kortare om det avbryts av plötslig och oförutsedd händelse. I det här fallet fann dock BD att med hänsyn till hyres-

gästens ålder det inträffade dödsfallet inte kunde ses som en sådan plötslig och oförutsedd händelse. I *RBD 24:90* ansågs emellertid samboendet ha blivit avbrutet genom en sådan händelse. Sonen hade sammanbott med modern under c:a 15 månader när modern under inflytande av sinnessjukdom tog livet av sig. Samboendet ansågs ha varit varaktigt.

3.20 Överlåtelse av lokal. I *RBD 9:91* uppkom frågan vad som skulle anses vara rörelseöverlåtelse. Hyresgästen hade i lägenhetens tre rum bedrivit parfymeri resp. kroppsvård samt damfrisering. Överlåtelseparten avsåg att behålla parfymeriet, men inrätta fotoateljé i två av rummen. BD ansåg att det inte var fråga om samma rörelse. Beslutet ansluter till tidigare rättspraxis. I målet betonas emellertid att överlåtelse av lokal inte får vara ett sätt att kringgå reglerna om ändring av upplåtelseändamålet i 12:23 JB, en fråga som observerats i förarbetena. I rättsfallet *RBD 12:88* hade en hyresgäst begärt att hyresavtalet skulle få överlåtas till ett av honom ägt bolag, som drev verksamhet i lokalen. Enligt reglerna i 12:36 JB får en hyresgäst överlåta sin hyresrätt tillsammans med en rörelse som han bedriver där. Eftersom rörelsen redan bedrevs av bolaget kunde inte hyresrätten överlåtas tillsammans med rörelsen. 12:36 JB var därför inte tillämplig på denna situation. I *RBD 13:88* hade tillstånd till överlåtelse av rörelse och hyresrätt begärts när hyresgästen — ett handelsbolag — bytt bolagsmän. Detta ansågs självklart inte innebära överlåtelse vare sig av rörelse eller hyresrätt. Frågan om det varit en förutsättning att någon bolagsman kvarstod kunde inte prövas i ett mål av denna karaktär. Ansökan om överlåtelse avvisades. En mera komplicerad konstellation återfinns i *RBD 18:90*. Frågan gällde en överlåtelse av en lägenhet som användes som kombinerad bostad och tandläkarpraktik enligt 12:36 JB, något som i och för sig är fullt möjligt, eftersom reglerna i 12:36 tillåter överlåtelse av lägenheter som eljest skulle ses som bostadslägenheter (jfr Holmqvist s. 216). I målet kom det emellertid fram att det var ett bolag — Praktikertjänst AB — som drev verksamheten med hyresgästen/tandläkaren som anställd. Det fanns då inga förutsättningar att medge en överlåtelse. Rättsfallet *RBD 6:91* gällde om tillåtelse skulle medges till överlåtelse av hyreskontraktet till ett bolag som hela tiden drivit rörelsen. Först under sista tiden hade hyresgästen blivit ensam ägare till aktierna i bolaget. Överlåtelsen tilläts med hänsyn till att värdet av rörelsen varit helt hänförligt till hyresgästens insatser. I *RBD 11:89* gällde frågan om vad som skall anses ligga i kravet på synnerliga skäl i 12:36 JB. BD förklarade med hänvisning till RBD 12:78 att den omständigheten att en rörelse går dåligt inte utgör ett synnerligt skäl. Här hade hyresgästen gått i konkurs. Visserligen blir hyresgästen genom konkursen förhindrad att fortsätta rörelsen, men detta beror i regel på att hyresgästen kommer på obestånd som en följd av att rörelsen går dåligt. Inte heller den omständigheten att konkursboet skulle åsamkas förluster eller att

anställda skulle friställas ansågs utgöra synnerliga skäl. — Enligt författarens mening är bedömningen här väl snäv.

3.21 Överlåtelse från kommun. I rättsfallet *RH 1995:115* gällde frågan överlåtelse av bostadshyreslägenhet från en kommun till en enskild person enligt 12:37 JB, en bestämmelse som ursprungligen infördes i samband med dåvarande bostadsanvisningslagen. Det är vanligt att kommuner hyr vanliga bostadslägenheter för att hyra ut dem i andra hand till personer med behov av bistånd enligt socialhjälpslagen. Som bekant behöver en kommun inte tillstånd för att hyra ut lägenheten i andra hand utan hyresvärdens tillstånd (12:39 2 st.). Senare kan det bli aktuellt att överlåta lägenheten till den boende. Också när det gäller överlåtelse av hyresrätten gäller mildare regler för en kommun — överlåtelsen får ske med tillstånd av hyresnämnden om det kan ske utan påtaglig olägenhet för hyresvärden, men tillståndet kan förenas med villkor. Uttrycket ”utan påtaglig olägenhet” skall emellertid tolkas på samma sätt som i 12:35 JB. Hänsyn skall bl. a. tas till hyresgästens förmåga att fullgöra sina förpliktelser enligt hyresavtalet. Den person det var fråga om hade kommit till Sverige 1991 som flykting. Under de fyra år som hyresförhållandet med kommunen varat hade han punktligt betalat sina hyror. Den utredning som i målet förebringades om hans ekonomi och familjeförhållanden var emellertid bristfällig och hyresnämnden beslöt att överlåtelsen kunde godtas endast om kommunen gick i borgen för hyrans betalning. Svea hovrätt konstaterade att personens årsinkomst understeg årshyran för lägenheten och att han därför var i behov av bidrag från kommunen för sin försörjning. Det måste därför åligga kommunen att ge hyresvärden ett tillräckligt underlag för att kunna göra en egen bedömning av hans betalningsförmåga. Detta hade kommunen inte gjort. Tillstånd till överlåtelse kunde därför inte ges utan skyldighet för kommunen att gå i borgen för hyrans betalning.

3.22 Andrahandsuthyrning. I *RBD 26:90* gällde frågan om, vid påstådd andrahandsuthyrning till en son, denne varit sammanboende med hyresgästen i lägenheten. BD har när det gällt frågan om en hyresgäst gjort sig skyldig till otillåten andrahandsuthyrning genom att låta en son eller dotter bo i lägenheten låtit avgörandet bero av frågan om barnet tillerkänts en självständig rätt att nyttja lägenheten eller inte. Med hänsyn till omständigheterna och sonens ålder — 26 år — fann BD att det var fråga om ett självständigt boende. Det var därför fråga om andrahandsuthyrning.

3.23 Förverkande. NJA 1989 s. 74 gällde en person som genom en förhandlingsöverenskommelse ålagts en hyreshöjning om 30 kr/mån avseende installation av kabel-TV. Hyresgästen vägrade under 10 månader att betala detta belopp. Med hänsyn till att hyresgästen vidhållit sin inställning under avsevärd tid, att det inte var fråga om glömska eller förbiseende eller jämförbart förhål-

lande och trots att det var fråga om ett förhållandevis litet belopp och en ringa del av hyran, kunde dröjsmålet inte anses vara av ringa betydelse. Hyresrätten förverkades. Också i *NJA 1990 s. 405* gällde frågan om underlåtenhet att betala hyra varit av ringa betydelse. Hyresgästen hade försummat att betala julihyran, han mottog uppsägningen den 20 juli och betalade hyran den 17 september. Hyresgästen angav att han lidit av hjärtbesvär och att hans fästmö åtagit sig att betala hyran, något som hon dock inte gjort. HD fann att hyresgästen vårdats på sjukhus den 17–19 juli. Härav framgick emellertid inte att han varit förhindrad att betala hyran för juli. Hans försummelse kunde inte anses vara av ringa betydelse. HD påminde om rättsfallet *NJA 1989 s. 74* (ovan s. 410), men det framgår av fallet att HD inte ansåg att det här var fråga om glömska eller förbiseende som kunde beaktas. Se även RBD 14:94 ovan s. 406. Frågor av denna karaktär kan delvis komma i ett annat läge p. g. a. de nya reglerna i 12:44 3 st. I *RH 1997:66* förverkades hyresrätten när användningen av lokalen ändrades från servering av lättare måltider till nattklubb.

NJA 1989 s. 206 gällde den kontroversiella frågan om en hyresrätt kan förverkas under hyresgästens konkurs p. g. a. att hyra inte betalats före konkursen. Enligt 12:31 JB gäller att hyresvärden får säga upp hyresgästen om inte säkerhet ställs eller om inte konkursboet ”förklarar sig vilja svara för hyresgästens skyldigheter under hyrestiden”. Det har diskuterats om denna bestämmelse bör avse hyror som förfallit före konkursen, eftersom detta skulle ge hyresvärden en fördel framför andra borgenärer. Genom hot om uppsägning kan han tvinga fram full betalning. HD ansåg emellertid att det bör beaktas att om hyresvärden i hyresgästens konkurs varken kan få tillgång till lägenheten eller betalt för förfallna hyror han kan försöka att framtvinga ett förverkande före en hotande konkurs, till nackdel för övriga borgenärer när det drivs näringsverksamhet i lokalen. I fråga om tolkningen av 12:31 JB fann HD att bestämmelsen siktar på det framtida förhållandet mellan konkursboet och hyresvärden. Den kan inte utesluta att hyresrätten är förverkad p. g. a. före konkursen obetalda hyror. — HD tillade att en uppsägning skall rikta sig till konkursboet, eftersom konkursboet enligt bestämmelsen är den som säger upp hyresavtalet. Se om fallet bl. a. Bengtsson/Victorin s. 169 m. hänv.

I *RH 1988:103* gällde frågan om hyresrätten till en bostadslägenhet var förverkad p. g. a. otillåten andrahandsuthyrning, därför att hyresgästen inte vidtagit rättelse i tid. Hyresgästen hade flyttat från lägenheten, medan hennes f. d. sambo bodde kvar. Sedan hyresgästen uppmanats att vidta rättelse hade den f. d. sambon flyttat, men lämnat en del saker kvar. Han behöll också en nyckel för att kunna vattna blommor. Vidare hade han, enligt uppgift från hyresgästen, fått bidra till hyran under en månad. Hyresgästen hade heller inte flyttat tillbaka till lägenheten. Hovrätten fann att de angivna förhållandena inte var tillräckligt som rättelse från hyresgästens sida. Hyresrätten var förverkad. *RBD 2:89* gällde för-

verkande p. g. a. otillåten andrahandsupplåtelse från hyresgästen till dennes dotter. P. g. a. lagändring saknar fallet numer intresse (jfr Holmqvist s. 251).

3.24 Meddelande enligt 12:44 JB om hyresgästens möjlighet att återvinna hyresrätten. I *RH 1995:34* hade hyresvärden lämnat meddelande till socialnämnden i enlighet med bestämmelsen, men angivit den förfallna hyresskulden till 21 569 kr och inte till det riktiga beloppet som var 5 281 kr. Hovrätten fann, trots den generösare inställning som HD visat i NJA 1985 s. 586, att den oriktiga uppgiften kunde antas ha haft betydelse för nämndens ställningstagande om nämnden skulle träda in och betala hyran. Meddelandet kunde därför inte anses avfattat på föreskrivet sätt och borde därför frånkännas rättslig verkan. På grund av detta ansågs hyresrätten inte förverkad och hyresvärdens talan om avhysning ogillades. I *NJA 1992 s. 286* rådde också oklarhet i frågan om den angivna hyresskulden var den korrekta. HD konstaterade att det saknas krav på att beloppet av hyresskulden skall anges i uppsägningshandlingen såvitt gäller lokaler. Men lämnar hyresvärden felaktig uppgift kan detta leda till att återvinningsfristen inte börjar löpa, under förutsättning att felet eller otydligheten skapar en betydande osäkerhet hos hyresgästen om vad hyresvärden egentligen gör gällande. Här ansågs inte detta vara fallet. Den uppsagde var näringsidkare och hade dessutom sakkunnig hjälp. Implicit i detta ligger att hyresgästen själv har att hålla reda på sin hyresskuld.

3.25 Förlängningsmål — besittningsskydd.
Allmänt I rättsfallet *RH 1996:103* gällde frågan ramarna för en förlängningstalan enligt besittningsskyddsreglerna för bostadshyra. Hyresgästen som inte bodde permanent i lägenheten sades upp enligt generalklausulen i 12:46 JB. Hyresgästen hade, utan att kunna leda detta i bevis, påstått att det förelåg ett löfte från hyresvärden att lägenheten skulle få överlåtas till en son, eller att lägenheten hyrts för sonens räkning. Svea hovrätt konstaterade att den vid prövningen av förlängningstvisten var hänvisad till att tillämpa de normer som lagstiftaren uppställer för en sådan prövning. ”Ett sidoavtal med innebörd att en son i framtiden skulle ha rätt att hyra lägenheten innefattar en förmån som inte omfattas av det besittningsskydd som lagstiftaren tillerkänner hyresgästen och kan därför inte tillmätas någon särskild betydelse i målet.” En annan sak är att BD i *RBD 10:89* konstaterar att en ny hyresvärd — en dödsbodelägare, som fått sig lägenheten tillskiftad från dödsboet — enligt sakrättsliga regler var bunden av överenskommelser som dödsboet träffat med hyresgästen angående ändamålet med förhyrningen. Den överenskommelse det i målet vara fråga om innebar att lägenheten förhyrdes för hyresgästens sons räkning. Till följd av detta var det sonens behov av lägenheten som skulle vägas mot hyresvärdarnas intresse av att få lägenheten friställd.

Förverkande — se framställningen här ovan.

Kontraktsbrott Rättsfallet *RH 1995:114* gällde vilken verkan man skulle kunna ge ett särskilt avtal mellan hyresvärden och vederbörande socialnämnd, när hyresgästen åtskilliga gånger försummat att betala hyran i tid. Hyresgästen hade dålig ekonomi och därför hade han inte klarat av att betala hyran i tid. En överenskommelse mellan hyresvärden och socialnämnden hade därför träffats att hyresavierna skulle skickas direkt till socialkontoret. Socialkontoret hade betalat hyran för sent. Svea hovrätt fann att, eftersom man kommit överens om att endast socialkontoret skulle aviseras och eftersom hyresvärden inte ens vänt sig till hyresgästen när hyresbetalningarna därifrån försenades, det inte kunde läggas hyresgästen till last som försummelse att denne förlitat sig på vad som avtalats mellan hyresvärden och socialkontoret. Han hade inte behövt att självmant ta reda på om hyran var betald. I *RBD 10:94* hade å andra sidan någon sådan överenskommelse mellan hyresvärden och socialkontoret inte träffats. Hyresgästen ansågs därför ansvarig för försenade hyresbetalningar som inträffad p. g. a. socialkontorets försummelse (jfr RBD 7:77). De senast refererade fallen saknar i huvudsak aktualitet p. g. a. ändringar i 12:44 JB.

I *RBD 6:89* hade hyresgästen upprepade gånger försummat att betala hyran i tid. Hyresvärdens betalningspåminnelser hade dock varit så utformade att de gett intryck av att värden inte tillmätte dem någon större betydelse. Påminnelserna löd på följande sätt: ”Enligt våra noteringar har ni en skuld till oss. Se spec. till höger. Anser ni att beloppet inte stämmer var vänlig kontakta oss. Om ni betalat beloppet någon av de senaste dagarna ber vi er bortse från denna påminnelse. Betalas inte hyran i tid riskerar ni att få betala 105 kr i inkassoavgift.” — En så artigt utformad påminnelse borde enligt BD inte leda till att hyresgästen bort förstå att han riskerade att förlora hyresrätten. Hyresavtalet förlängdes. Förhållandena var något likartade i *RBD 8:90*. Det ansågs där att avtalet borde förlängas, trots att hyresgästen upprepade gånger betalat hyran för sent, bl. a. med hänsyn till att kravbreven saknade rättelseanmaning. Formuleringen var också ungefär lika artig som i det förra fallet.

RBD 15:88 gällde frågan om det skulle vara oskäligt att upplösa hyresförhållandet när en hyresgäst upprepade gånger betalat hyran för sent. Så ansågs vara fallet, eftersom hyresvärden inte aviserat hyran. I *RBD 13:90* hade hyresgästen invänt att han hade kvittningsgilla motfordringar på hyresvärden eftersom lägenheten var i bristfälligt skick. Eftersom han trots allt betalat hyran — för sent — ansågs han emellertid ha frånfallit sin kvittningsinvändning. Avtalet förlängdes inte. I *RBD 15:90* hade en hyresgäst under en ganska lång period betalat hyran för sent vid ett flertal tillfällen. Hyresgästen, en kvinna, levde under hot om misshandel och tvingats lämna alla sina pengar till den misshandlande sambon, en gravt alkoholiserad man. Hon råkade vidare ut för en trafikolycka med hjärnskakning som krävde vård i flera månader. En läkare intygade att hon hade behandlats för ett

långvarigt depressivt tillstånd. Hon hade två barn och behövde lägenheten. Dock hade en påtaglig förbättring skett med hyresbetalningarna sedan hyresgästen fått en varning. BD fann att hennes förmåga att på rätt sätt fullgöra sina förpliktelser varit nedsatt i sådan grad att hänsyn borde tas till detta. Även om utrymmet att i hyresmål ta hänsyn till förhållanden av personlig art är starkt begränsat fann BD att de omständigheter som hyresgästen åberopat borde leda till att hyresavtalet borde förlängas. Jfr också för detta fall de nya bestämmelserna i 12:44 JB.

Ombyggnad I *RH 1996:137* gällde frågan vilka ombyggnadsåtgärder som krävs i ett hus för att huset skall anses undergå större ombyggnad enligt bestämmelserna i 12:46 1 st. 4 JB. Hyresvärden avsåg att genomföra åtskilliga renoveringsåtgärder i huset, bl. a. byte av kallvatten-, varmvatten- och avloppsledningar, införande av mekaniskt frånluftsystem och byte av köks- och badrumsinredning. Hyresnämnden ansåg inte att detta utgjorde ombyggnadsåtgärder. Svea hovrätt ansåg emellertid att begreppet större ombyggnad inte tar sikte på arten av de åtgärder som ingår i ett visst saneringsprojekt. Det är i stället fråga om den faktiska situationen som blir en följd av genomförandet av åtgärderna. ”Är en ombyggnad som skall ske så genomgripande att den hindras av hyresgästens kvarboende, är det fråga om större ombyggnad. Detta får även anses gälla när de omfattande saneringsåtgärderna har blivit nödvändiga därför att husets underhåll sedan lång tid har eftersatts.” Sådana omfattande åtgärder var därför enligt hovrätten att anse som större ombyggnad. Hovrätten saknade anledning att beakta frågan om ett kvarboende hade varit möjligt vid en annorlunda uppläggning av ombyggnadsprojektet. Med hänsyn bl. a. till att hyresgästerna skulle evakueras till närliggande lägenheter, att hyresvärden skulle betala kostnaderna för flyttning och att hyresgästerna erbjudits återflyttningsrätt ansågs det inte oskäligt mot hyresgästerna att hyresavtalen upphörde.

Småhus I *RBD 5:90* gällde frågan om den särskilda regeln om besittningsskydd för småhus i 12:46 1 st. 6 var tillämplig eller om uthyrningen skulle betraktas som affärsmässig. Uthyrningen ansågs inte affärsmässig trots att hyresvärden (arrendatorn till Gripsholms kungsladugård) hyrde ut flera hus på gården — sammanlagt 10–12 hyresgäster bodde i olika hus. *RBD 18:91* gällde frågan om huset skulle betraktas som en- eller tvåfamiljshus. Huset var en villa i två plan. Hyresgästen hade invänt att villan beboddes av flera personer, som inneboende m. m. samt vidare att det fanns två kök i nedervåningen och att lägenheten där delats upp. BD ansåg att det avgörande var husets funktioner och karaktär som helhet. Huset hade uppförts som bostad åt en eller möjligen två familjer. Den uppdelning som gjorts av lägenheten på nedervåningen var inte av den arten att huset förlorade sin karaktär av tvåfamiljshus. Å andra sidan fann BD i *RBD 20:91* att den omständigheten att en villa var mera permanent inredd för tre familjer inte föranledde något särskilt hänsynstagande till värdens intressen. Här gällde alltså den

allmänna intresseavvägningen enligt generalklausulen. I *RBD 14:92* ägdes en tvåfamiljsvilla av ett aktiebolag. Bolaget hade emellertid två ägare (den ena styrelseledamot och den andra styrelsesuppleant). Uppsägningen skedde för att de två delägarna skulle kunna bosätta sig i lägenheten. Med hänsyn till detta behandlades fallet med tillämpning av 12:46 1 st. 6 JB. Hyresgästerna hade med hänsyn till hyrestid m. m. inte rätt till ersättningslägenhet. De hade också under ett års tid känt till hyresvärdens önskan. Förlängning skedde inte.

Bostadsrättslägenheter RBD 5:92 gällde, originellt nog, frågan om inte generalklausulen skulle tillämpas vid en uppsägning av en hyresgäst i en bostadsrättslägenhet. Sedan 1981 gäller att en bostadsrätt inte får upplåtas i en lägenhet som innehas med hyresrätt. Fastighetsägaren överlät fastigheten till en bostadsrättsförening 1984 och hyresgästen blev hyresgäst hos föreningen. I ett särskilt avtal mellan den f. d. fastighetsägaren och hyresgästen avstod emellertid hyresgästen från sitt hyresavtal mot att han fick hyra av den f. d. fastighetsägaren. Föreningen blev därmed fri att upplåta lägenheten till den f. d. fastighetsägaren med bostadsrätt och hyresgästen bodde kvar som hyresgäst hos bostadsrättshavaren. BD fann emellertid att någon ändring i det ursprungliga förhållandet mellan parterna inte varit avsedd vad gällde besittningsskyddet. Uppsägningstvisten skulle därför bedömas enligt generalklausulen med det starkare besittningsskydd som följer av den. Motsvarande frågeställning uppstod i *RBD 1:94*, där ett aktiebolag hade flera bostadsrätter som hyrdes ut till olika personer. När bolaget gick i konkurs ville konkursförvaltaren säga upp hyresgästerna för att sälja bostadsrätterna. Formellt tillämpades punkten 6 a, men saken bedömdes i nära anslutning till generalklausulen, eftersom det var fråga om en affärsmässig uthyrning. I intresseavvägningen ansågs konkursboets intresse böra tillmätas viss tyngd. Emellertid hade samtliga hyresavtal tecknats efter fristdagen i bolagets konkurs. Hyresgästerna borde ha insett att deras hyresrätter var osäkra. Det rådde alltså inte några normala förhållanden när hyresavtalen ingicks. Hyrestiden hade också varit kort. Förlängning medgavs inte.

Flera rättsfall belyser frågan hur man skall se på hyresavtal i *bostadsföreningar*. Principen har ansetts vara att man av formella skäl inte skall använda sig av reglerna för bostadsrättslägenheter, utan av generalklausulen, men tillämpa denna på samma sätt som reglerna för bostadsrättslägenheter. Ett sådant fall i raden är *RBD 2:91*. Hyresgästen hade bott i lägenheten i omkring 30 år. Nu innehades lägenheten av ägarens dödsbo och dödsboet ville sälja den. Med hänsyn till att hyresgästen sedan lång tid känt till att dödsboet ville bli av med honom och framför allt för att han tackat nej till en godtagbar ersättningslägenhet, som erbjudits av bostadsförmedlingen, godtogs uppsägningen. Hyresgästen medgavs dock ett års uppskov med avflyttningen. I *RBD 4:92* anförde lägenhetsinnehavaren som skäl för uppsägningen att föreningens stadgar

hade ändrats och att uthyrningen till följd härav inte längre var tillåten. Föreningen ansågs på grund av långvarig passivitet ha givit tillstånd till uthyrningen och hade synbarligen inte nu för avsikt att ingripa. Lägenhetsinnehavarens uppsägning kunde därför inte godtas med stöd av de övervägande som följde av förarbetsuttalanden. *RBD 3:89* — Hyresgästen hyrde en andelslägenhet i en bostadsförening. Hyresvärden med familj och make fick behov av lägenheten som övernattningslägenhet. Hyresvärden ansågs ha ett sådant intresse av lägenheten att hyresförhållandet borde upplösas i vart fall på sikt, men inte just nu. Lägenheten hade sålts. Den nya ägaren gjorde gällande att hon och hennes familj, make och tre barn, hade behov av lägenheten för eget bruk, eftersom hennes mans arbete krävde att han vistades i Stockholm. Familjens permanenta bostad fanns i Kristianstad. Maken behövde lägenheten för övernattningsändamål c:a 3 nätter i veckan.

Tjänstebostäder RBD 17:88 gällde tillämpningen av 12:46 1 st. 9 JB. Två personer hade anställts som fastighetsskötare i ett mindre hyreshus i Stockholm. Till tjänsten hörde en 3-rumslägenhet i huset. Fastighetsskötarna sade upp sig från tjänsten efter omkring 3 1/2 års tjänst. Hyresvärden sade då upp hyresavtalet och åberopade att synnerliga skäl förelåg för att hyresförhållandet skulle upphöra. Fastighetsägaren, en äldre kvinna, ansågs av BD ha visat att hon fortsättningsvis inte kunde bedriva fastighetsskötseln i egen regi om hon inte fick disponera över prövningslägenheten. Någon annan lägenhet för fastighetsskötare hade hon inte. Synnerliga skäl ansågs föreligga.

Generalklausulen I *RBD 4:88* gällde frågan om hyresgästen hade ett *skyddsvärt intresse* att bo i lägenheten. Hyresgästen hade köpt en villa med villkor om byte med hyresrätten. Villkoret togs dock inte in i köpebrevet, varför köpets bestånd inte längre var beroende av villkoret. BD fanns emellertid att hyresgästen, trots att köpet inte längre kunde hävas eller återgå p. g. a. att villkoret inte fullgjordes, likväl hade behov av lägenheten för bytet. Hyresgästen var fortfarande enligt köpekontraktet skyldig att genomföra bytet, och kunde även drabbas av skadeståndspåföljd om inte detta skedde. Detta hyresgästens intresse vägde även över det intresse som hyresvärden hade att bygga om lägenheten och sammanslå den med en annan lägenhet. I *RBD 9:93* saknades däremot varje form av rättslig förpliktelse att genomföra bytet. Skyddsvärt intresse för den avflyttade hyresgästen förelåg inte i det fallet. I *RBD 13:89* gällde frågan om hyresgästen hade ett skyddsvärt intresse att få avtalet förlängt när hon inte utnyttjade lägenheten för boende men avsåg att använda den för byte till annan permanentbostad. Byteskedjan var ordnad och hyresnämnden hade givit sitt tillstånd till bytet. Skyddsvärt intresse ansågs föreligga, eftersom flyttningsplanerna var konkreta och flyttningen nära förestående.

Flera fall har också gällt frågan om hyresgästen varit *bosatt i lägenheten*, ett viktigt moment i bedömningen om hyresgästen skall anses ha ett skyddsvärt intresse. I *RBD 5:91* hade hyresgästen vistats

utomlands i flera år och varit hemma endast på tillfälliga besök. Hans hustru bodde emellertid i lägenheten och hans möbler fanns kvar där. Lägenheten bedömdes vara familjens bostad och avtalet förlängdes. I *RH 1996:104* hade hyresgästen dömts till ett långvarigt frihetsstraff (8 år). Han hade behov av lägenheten under permissioner och därefter vid frigivande. Han hade bott i lägenheten under omkring 10 år. Vid tiden för hovrättens prövning skulle han i bästa fall komma att återvända till lägenheten efter omkring 3 1/2 år. Svea hovrätt fann att hyresgästens intresse att få behålla lägenheten vägde tyngre än hyresvärdens önskan att få den friställd för att ställa den till bostadsförmedlingens förfogande. I *RBD 21:94* gällde frågan om en 89-årig dam, som sedan många år varit intagen på vårdhem och som ”på ett par år” inte varit i lägenheten skulle anses ha ett skyddsvärt intresse. Så ansågs vara fallet, men hyresvärdens intresse att disponera lägenheten för att hyra ut den åt någon sökande i den interna bostadskön ansågs väga tyngre. — På denna punkt är lagändring att vänta, se prop. 1997/98:46. *RBD 21:88* gällde mera bevisbördan. Frågan var om hyresgästen hade ett skyddsvärt intresse, eftersom det påstods att han inte bodde i lägenheten. Sedan hyresvärden anfört en rad omständigheter som tydde på detta ansågs bevisbördan ha övergått till hyresgästen. I *RH 1997:106* hade hyresgästen bott en tid hos sin syster p. g. a. hjärtattack. Den lägenheten hon bodde i var nu ägd av en bostadsrättsförening. I intresseavvägningen tog Svea hovrätt särskilt hänsyn till hyresgästens ideella intresse att bo kvar i sitt hem. Hyresgästen var 85 år och hade bott i lägenheten i 40 år. Det faktum att hon erbjudits ersättningslägenheter var inte tillräckligt för att hyresförhållandet skulle upphöra.

En serie rättsfall från BD har gällt frågan om hur man skall förfara med hyresgäster som kommit över hyresrätten genom icke korrekta bytestransaktioner (*skenbyten m. m.*). En ny variant av detta tema finner man i *RBD 21:90*. I rättsfallet ansågs det inte styrkt att hyresgästerna vid bytestillfället medvetet farit med osanning. Det kände m. a. o. inte till att deras bytesparter inte skulle flytta in i lägenheten. Emellertid hade de senare, när de på ett korrekt sätt erhållit hyresrätten, fått reda på hur det stod till. I det läget ansågs de inte skyldiga att ge upplysningar till hyresvärden om hur de kommit över lägenheten. Uppsägningen ogillades. En annan variant av frågan uppkom i *RBD 15:94* som gällde om förlängning kunde vägras, därför att hyresgästen farit med osanning i samband med överlåtelse av hyresrätten från en närstående samboende enligt 12:34 JB. BD medgav förlängning med hänsyn till att hyresgästens förfarande inte befanns vara sviktligt i subjektiv mening, alltså närmast ett fall av *ignorantia iuris*. Hyresgästen vistades ofta hos den närstående. Hon kunde med visst fog ha haft den uppfattningen att hon var sammanboende med den närstående dåvarande hyresgästen — en syster. Tydligen menade BD att hyresvärden, när han ställde frågan om hon varit sammanboende med systern, borde ha gjort klart de särskilda krav på samboende som krävs

enligt hyreslagen. Inte heller den omständigheten att hyresgästen förteg att hon var gift med en make, som var bosatt c:a 7 mil därifrån, kunde med hänsyn till omständigheterna anses sviktligt.

I *RBD 11:88* gällde frågan om hur man skulle se på det skyddsvärda intresset hos en *juridisk person* vid en förlängning av bostadshyresavtal, där den juridiska personen är hyresgäst. Hyresvärden hade sagt upp avtalet, bl. a. för ombyggnad. I lägenheten bodde en av hyresgästen deltidsanställd person. BD fann att man vid intresseavvägningen även bör beakta den anställdes behov. Detta var den anställdes enda lägenhet och BD ansåg att hyresvärden hade behövt erbjuda en ersättningslägenhet för att uppsägningen inte skulle anses vara oskälig. I *RBD 1:90* hade å andra sidan ett aktiebolag efter konkurs lagt ner verksamheten. Det ansågs därför inte längre finnas något bostadsbehov och bolaget saknade därför skyddsvärt intresse. Intresse för den person som bodde i lägenheten kunde i det läget inte beaktas — det fanns inte någon anknytning till verksamheten som kunde åberopas. I *RBD 13:91* hyrde bolaget en bostadslägenhet. När det befanns att den inte tjänade som bostad åt någon, ansågs bolaget sakna skyddsvärt intresse. Lägenheten tjänade som övernattningslägenhet åt flera personer på ett sätt som stod hotellverksamhet nära. I *RBD 22:92* gällde frågan närmast om hyresvärden gått med på att upplåtelseändamålet ändrades så att inte endast anställda, utan också anhöriga till ägaren kunde hyra i andra hand. Efter en komplicerad diskussion om bevisningen fann BD att någon ändring inte skett: ”Att [hyresvärden] accepterat att andra fick bo i lägenheten måste i första hand ses som ett medgivande för hyresgästen att tills vidare upplåta lägenheten i andra hand. Ett sådant medgivande kan när som helst återkallas. Det kan däremot inte anses visats att någon ändring av hyresavtalet kommit till stånd med hänsyn till den inskränkning en sådan överenskommelse medför i fråga om värdens möjligheter att i framtiden disponera lägenheten enligt egna önskemål… Bostadsdomstolen anser att beviskraven i denna del måste ställas högt med avseende på att upplåtelseändamålet ändrades så att inte endast anställda utan också anhöriga till ägaren.”

Flera fall har också gällt *övernattningslägenheter och andra bostadskomplement.* I *RBD 15:89* gällde frågan mera konkret om hyresgästen hade ett skyddsvärt intresse när lägenheten endast användes som övernattningslägenhet. I fallet var det fråga om en i Uddevalla bosatt lastbilschaufför, som själv utnyttjade en lägenhet i Stockholm för vila under dagtid tre ggr per vecka. Även hans 3 chaufförskolleger utnyttjade lägenheten på motsvarande sätt. Intresset ansågs skyddsvärt. I *RBD 4:93* godtogs en bostad som bostadskomplement för familjens behov när hyresgästen själv inte behövde den, medan däremot hyresgästens maken använde den för övernattning i samband med arbetet (jfr RBD 3:89 ovan s. 415 f. och RBD 5:91 ovan s. 416).

Flera fall belyser behovet av bostadskomplement för andra ändamål än enbart övernattning. I *RBD 17:90* hade hyresgästen,

som bodde på annat håll, åberopat att hon behövde ha tillgång till lägenheten för sitt arbete som textilkonstnär. BD ansåg med hänvisning till tidigare praxis (RBD 16:84 — kurator, BD 265/87 och 435/88 — skådespelare) att konstnärinnan inte behövde lägenheten som bostadskomplement. Hennes intresse ansågs inte skyddsvärt. I *RBD 24:92* ansågs en hyresgäst ha behov av en sidolägenhet för att vila ut några timmar om dagen och ibland övernatta. Maken var sjuklig och kunde inte klara sig utan henne och sonen var schizofren. Eftersom hyresvärdens avflyttningsskäl inte ansågs särskilt starka förlängdes avtalet. I *RH 1997:67* ansågs hyresgästerna ha behov av en sidolägenhet för att vila ut från den påfrestande och krävande institutionsvård som de bedrev i hemmet (hem för vård och boende, s. k. HVB-hem, för behandling av ungdomar i kris). Deras behov vägde tyngre än hyresvärdens behov att få den friställd.

I *RBD 18:89* var frågan om ett erbjudande av en acceptabel ersättningslägenhet för ett bostadskomplement räckte för att hyresavtalet skulle upphöra. Så ansågs vara fallet. Hyresgästen ansågs ha sin egentliga bostad i en sommarstuga, dit hon flyttat, eftersom hon ansåg miljön i storstaden ohälsosam. Förhållandena i fritidshuset var emellertid primitiva och hon behövde komma till komplementlägenheten (hennes förra bostad) för tvätt, bad m. m. samt för olika verksamheter och rekreation. BD fann att stadslägenheten var ett nödvändigt bostadskomplement. Hyresvärden hade dock erbjudit hyresgästen en mindre lägenhet i samma fastighet och erbjudit sig att stå för flyttkostnader. Intresseavvägningen utföll till hyresvärdens förmån.

RBD 23:94 (I och II) gällde besittningsskyddet i *studentbostäder.* Normalt brukar BD med viss stränghet upprätthålla kravet att studier skall bedrivas. Här var emellertid omständigheterna speciella. I fallet I hade avtalet nyligen fått en s. k. boendespärr, dvs. ett i avtalet intaget förbehåll att hyresgästen måste vara studerande och att avtalet gällde längst en viss tid (sex år). Hyresgästen hade emellertid under flera år hyrt av företaget utan att vara studerande, något som företaget varit medvetet om. BD förlängde avtalet, dock med erinran om att hyresgästen nu var medveten om företagets inställning. I fallet II hyrde en person sedan 20 år en studentlägenhet utan att vara studerande. En studentbostadsstiftelse åberopade behov att hyra ut lägenheten till en studerande. Det fanns inte någon s. k. boendespärr i avtalet. BD, som medgav förlängning, erinrade dock om att hyresgästen fick ställa in sig på att ”under den närmast framtiden” ordna sitt boende i Lund på annat sätt.

3.26 Övertaganderätt för make. Enligt 12:47 JB krävs för att hyresrätten skall få övertas att hyresgästens make har sin bostad i lägenheten. I *RBD 8:89* ansågs kravet uppfyllt när maken återflyttat till lägenheten kort tid innan hyresförhållandet upphörde. — Folke hyrde en lägenhet i Norrtälje. Han och hans maka Gun flyttade till

Småland. Hyresvärden sade upp Folke eftersom han inte behövde lägenheten. Gun jobbade dock på LV 3 i Norrtälje, men var sjukskriven. Folkes hyresavtal upphörde den 29 februari 1988 i och med att bostadsdomstolen avvisat hans överklagande i en förlängningstvist. Gun hade emellertid flyttat in i lägenheten den 4 januari samma år. Hon ansågs ha rätt att överta lägenheten. Hyresvärden hade inte något att erinra mot henne som hyresgäst i och för sig. I *RH 1997:98* ansågs samboendet ha bestått även när makan hade flyttat från lägenheten för att undergå vård. Först senare ansågs det upplöst, nämligen när makan träffade en överenskommelse med hyresvärden om att hennes hyresförhållande skulle upphöra. I *RBD 17:89* var det fråga om hyresvärdens kostnad för att få maken avhyst skulle anses vara en sådan förpliktelse enligt hyresavtalet som båda makarna svarar för enligt stadgandet i 12:47 3 st. JB. Så ansågs inte vara fallet. I *RBD 15:93* hade hyresnämnden felaktigt och utan laga stöd i ett mål om förlängning med två makar som medhyresgäster förlängt avtalet endast för den ena maken. Fastighetsägaren förde talan mot den andra maken och begärde förklaring att denne inte hade rätt att överta kontraktet enligt 12:47 JB. Trots det grova rättegångsfelet tog BD upp frågan och ansåg att felet kunde rättas till. BD utgick från att det gemensamma hyresavtalet upphört och prövade målet enligt 12:47. Maken hade emellertid gjort sig skyldig till olovlig andrahandsuthyrning under lång tid. Rätt att ta över kontraktet saknades.

3.27 Villkor för förhyrning efter uppsägning m. m. Enligt 12:51 JB gäller att om en hyresvärds yrkande om att hyresförhållandet skall upphöra inte bifalls, hyresvillkoren skall fastställas till de som förut tilllämpas, om inte parterna enas om annat. Hyresvärden har dock möjlighet att yrka på ändrade villkor, för det fall hans talan inte bifalls. I *RBD 8:88* hade hyresgästen yrkat att avtalet skulle förlängas samt — i andra hand — yrkat på förlängning med ändrade villkor. BD fann att reglerna i 12:51 är uttömmande. Hyresnämnden, som förlängt avtalet i enlighet med hyresgästens andrahandsyrkande, hade därför förfarit felaktigt (hyresavtalet förlängdes inte i bostadsdomstolen p. g. a. hyresgästens upprepade dröjsmål med hyresbetalningarna). I *RBD 8:93* hade hyresvärden yrkat på höjning av hyran om hyresavtalet skulle förlängas. Hyresnämnden beviljade uppskov med avflyttningen, men kunde då inte vid det beslutet tillgodose hyresvärdens begäran om höjning av hyran vid förlängning.

3.28 Hyressättning — bruksvärdeshyra. Något fall har gällt frågan vad som skall anses som *hyra*. I *RH 1997:53* ansågs s. k. serviceavgift som togs ut vid äldreboende (för bl. a. dygnetrunttrygghet, sjuksköterska) vara hyra. Den var obligatorisk och utgick oavsett om servicen utnyttjats. Den var också naturlig i äldreboende. Jfr RBD 12:91 nedan s. 433 f.).

Flera fall har gällt om en lägenhet olika skäl inte kan godtas som *jämförelselägenhet*. I *RBD 1:88* gällde tvisten om hyran för en lägenhet kunde läggas till grund för en jämförelse vid bruksvärdeprövning med hänsyn till att hyresrabatt, i enlighet med den numera upphävda förordningen (1982:1285) om statsbidrag till hyresrabatter i bostadshus, utgått. Normalt brukar man anse att frågor om finansiering, statliga räntebidrag m. m. inte skall påverka jämförelsen, men i detta fall fann BD med hänvisning till uttalanden av bostadsutskottet att man borde ta hänsyn till hyresrabatten och försöka bortse från denna genom att räkna fram en ”grundhyra”. När detta inte kunde ske, kunde heller inte lägenheten användas som jämförelseobjekt. Men i *RBD 12:94* gällde frågan om hyrorna i ett allmännyttigt bostadsföretag inte skulle vara korrekt satta och därför lägenheterna inte kunna användas som jämförelseobjekt. BD fann att hyrorna var korrekt satta. Hyrorna täckte de faktiska kostnaderna för drift, underhåll och kapital samt normala avskrivningar. Att verksamheten uppvisade underskott p. g. a. extra stora avskrivningar påverkade inte bedömningen. I *RBD 2:94* å andra sidan ville hyresvärden jämföra prövningslägenheterna med lägenheter som var föremål för sanering och inte färdigställda vid prövningstidpunkten. BD ansåg att en direktjämförelse var utesluten.

Flera fall har gällt frågan om *lägenheterna är jämförbara med hänsyn till läge, standard, ålder osv.* I *RBD 8:91* gällde frågan om en prövningslägenhet i en s. k. ROT-ombyggd fastighet kunde jämföras med lägenheter i allmännyttans senast byggda bestånd. Så ansågs vara fallet. Lägenheterna ansågs i grova drag motsvara varandra. Det anmärkningsvärda i målet är att det sägs att ”[p]rövningsfastighetens något mindre centrala läge uppvägs av prövningsfastighetens högre standard vad avser främst snickerier och golvbeläggning”. Detta har kritiserats som ett exempel på ”kvittning” mellan bruksvärdepåverkande faktorer av olika slag (se RBD 46:80 och Holmqvist s. 423). Man kan emellertid fråga sig om detta yttrande över huvud taget varit nödvändigt. Prövningsfastigheten låg c:a 1 000 m från centralstationen i Umeå, medan jämförelselägenheten låg 500 m närmare. — Författaren, som visserligen endast sällan uppehåller sig i Umeå, är likväl inte övertygad om att denna skillnad borde fått spela någon roll. I *RBD 22:91* återställde emellertid BD ordningen. Detta kontroversiella fall gällde likaså om privatägda renoverade hus i bruksvärdehänseende skulle kunna jämställas med allmännyttans nybyggda eller senare ombyggda hus. BD erinrade i målet om att en rad olika faktorer som storlek, planlösning, modernitetsgrad, läge inom huset och reparationsstandard inverkar på lägenhetens bruksvärde. Detta kan också gälla faktorer utanför lägenheten som tillgång till hiss, tvättstuga, särskilda förvaringsutrymmen och parkeringsplats liksom husets allmänna läge, boendemiljön och närhet till kommunikationer. BD påminde om att man inte bör ”kvitta” faktorer av olika slag. Samtidigt upprepades vad som sagts i förarbetena att lägenheterna bör vara i grova drag likvärdiga, att åldern i princip inte spelar

någon roll, men att skilda byggnadsår ofta tar sig uttryck i lägenheternas planlösning och standard skiljer sig på ett sätt som påverkar bruksvärdet. Till slut kom BD fram till att det inte fanns någon likvärdig lägenhet i jämförelsematerialet. Den slutliga prövningen innebar att BD tog upp små, var för sig inte särskilt betydelsefulla faktorer för att nå detta resultat. — Författaren har i annat sammanhang (se Rättsfall att minnas, 1997, s. 377 ff.) uttryckt kritik av BD:s sätt att resonera, som, enligt författarens mening, knappast överensstämmer med förarbetenas utgångspunkt att lägenheterna skall vara i grova drag likvärdiga, att de skall ha ungefär samma storlek och modernitetsgrad och att en relativt stor tolerans behövs för att jämförelsematerialet skall bli tillräckligt stort och därmed mera rättvisande. Med det synsätt BD anlagt är det nästan uteslutet att anställa jämförelser annat än med lägenheter i samma hus eller inom samma område byggda vid samma tidpunkt. En lärdom kan kanske vara att försiktiga domstolar är olämpliga som instrument för jämförelseprövning. En motsvarande erfarenhet tycks kunna dras från Arbetsdomstolens praxis i mål om lika lön för lika arbete.

Enstaka fall har gällt skäligheten av hyran utan avseende på bruksvärdet. I *RBD 9:88* hade hyresgästföreningen enligt gällande förhandlingsordning gått med på en hyreshöjning på grund av att fastigheten anslutits till kabel-TV. En hyresgäst, som p. g. a. förhandlingsklausulen var bunden av förhandlingsöverenskommelsen ansåg att hyreshöjningen var oskälig. Hon var inte intresserad av kabel-TV. Bostadsdomstolen, som prövade målet med hänsyn till 22 § HFL och 12:55 JB fann att den överenskomna hyreshöjningen om 18 kr/månad inte gjorde att hyran var påtagligt högre än hyran för jämförbara lägenheter. Den omständigheten att lägenheten försetts med kabel-TV gjorde inte heller att hyran på annan grund skulle anses oskälig.

I *RBD 20:89* gällde frågan hur hyran skulle sättas för en bostadslägenhet som upplåtits för att användas både som *bostad och lokal.* Med hänvisning till rättsfallet RBD 11:84 fann bostadsdomstolen att särskild hyra för det rum som utgjorde ateljé skulle fastställas. Bruksvärdehyra skulle alltså fastställas men efter principer som gäller för marknadshyra. Vid bedömandet av vad som skulle anses utgöra skälig hyra fick man därvid ta hänsyn till att hyresgästen hade sin bostad i lägenheten — hyran skulle alltså sättas lägre än vad som gäller för lokaler som endast används för lokaländamål.

3.29 Återbetalning av för hög hyra vid andrahandsuthyrning m. m. enligt 12:55 d JB. *RH 1995:104* — Hyresgästen yrkade återbetalning med för mycket betald hyra enligt bestämmelsen. Hyresvärden åberopade krav på ersättning för reparation av tvättställ m. m. och begärde att dessa krav skulle kvittas mot hyresgästens krav. Hovrätten saknade laglig möjlighet att i denna tvist pröva kvittningsinvändningen (eftersom det var fråga om överklagande från hyresnämnd — sådana krav tas upp i tingsrätt). Hyresgästen hade

dessutom begärt att hyran skulle sättas ned ännu lägre än bruksvärdehyran, därför att lägenheten hade åtskilliga fel och brister. Inte heller detta tog hovrätten upp. Krav på nedsättning av hyran med stöd av 12:16 JB tas upp i tingsrätt. De skall normalt inte tillmätas någon betydelse vid en bruksvärdeprövning. Endast om bristen skulle bestå under avsevärd tid kan den anses sänka en lägenhets bruksvärde. I *RH 1995:106* kom återigen en kvittningsfråga upp. Hyresgästen hade för en månad erlagt 2 000 kr mindre hyra än den som hyresnämnden hade fastslagit som skälig hyra. Hyresvärden yrkade att det belopp som skulle återbetalas avseende de månader då för hög hyra betalats skulle minskas med det angivna beloppet. Hovrätten ogillade yrkandet. Att hyresgästen för en viss månad erlagt lägre belopp än vad hyresnämnden funnit utgöra skälig hyra kan inte medföra rätt för hyresvärden att i en tvist om återbetalningsskyldighet åberopa mellanskillnaden till kvittning. I *RBD 10:90* diskuterades vad som skulle vara skälig hyra i ett fall av återbetalning. Andrahandshyresgästen hade betalat om kring 300 kr mera än vad som angavs i den genom förhandlingsöverenskommelse fastställda hyran för förstahandshyresgästen. BD ansåg att inte varje avvikelse kunde åberopas med hänsyn till hur bestämmelsen formulerats. Ett viss utrymme för skönsmässighet fanns också när det gällde ersättning för möbler, hushållsström och tillgång till telefon. Återbetalning medgavs inte. I *RBD 21:92* uppkom frågan vilken tidpunkt tremånadersfristen för återbetalning skall räknas från. Fristen räknas från det hyresgästen lämnat lägenheten och BD tolkade uttrycket med stöd av bestämmelserna i 12:61 JB. Fristen förlängs om hyresgästen med laga grund stannar kvar i lägenheten, men stannar hyresgästen utan att ha sådan grund, kan den inte förlängas. Det är alltså inte avgörande när hyresgästen faktiskt flyttar. Hyresavtalet upphörde att gälla p. g. a. förverkande den 31 januari, men hyresgästen flyttade först den 26 november. Ansökan ingavs den 6 december. Det var för sent.

3.30 Villkorsändring. I *RBD 19:88* hade hyresvärden yrkat ändring i hyresvillkoren så att hyresavtalet skulle upphöra att gälla beträffande en del av den uthyrda lägenheten. Hyresnämnden och BD fann dock, synnerligen välmotiverat, att en sådant yrkande endast kunde tas upp i samband med en förlängningstvist. I *RBD 22:88* ansågs det å andra sidan gå för sig att hyresvärden i en villkorstvist begärde att en i hyresupplåtelsen ingående garageplats skulle ändras så att upplåtelsen av garageplats skulle ske genom ett särskilt avtal. BD fann emellertid med hänvisning till uttalanden i förarbetena (prop. 1983/84:137 s. 9) att det inte förelåg sådana tvingande skäl för ändringarna att de kunde anses skäliga. I rättsfallet *RBD 26:90* hade hyresvärden begärt avkortning av uppsägningstidens längd från 6 månader till 3 månader. Avtalen hade gällde sedan 1937 resp. 1946. Ändringen befanns skälig med hänsyn till hyresgästernas under hyrestiden starkt ökade besittningsskydd och intresset av likartade villkor för samtliga hyresgäster.

3.31 Uppsägning och besittningsskydd betr. lokaler I *NJA 1989 s. 824* gällde frågan om hyresvärden var skyldig att erbjuda ersättningslokal till hyresgästen när uppsägning skett p. g. a. större ombyggnad, när hyresgästen själv skaffat en ersättningslokal. HD fann att med hänsyn till reglernas syfte hyresgästen inte hade rätt till ersättning om han själv skaffat en lokal som han bort nöja sig med. Hyresvärdens ersättningsskyldighet bortföll emellertid inte i alla situationer enbart p. g. a. detta. Ersättningsskyldighet kunde uppstå om hyresvärden vägrat medverka eller inte givit ett erbjudande under rimlig tid. I fallet hade hyresgästen dessutom betalat 50 000 kr för den införskaffade ersättningslägenheten. HD ansåg att den nya lägenheten var så mycket bättre än den gamla att hyresgästen hade bort acceptera den om den erbjudits av hyresvärden på sådana villkor. Ersättning utgick inte.

NJA 1992 s. 829 behandlar frågan om formkravet vid uppsägning. Hyresvärden hade avgivit en uppsägning som i flera avseenden inte uppfyllde formkravet. Bl. a. saknades uppgift om vilka villkor hyresvärden krävde för förlängning liksom upplysning om att hyresgästen kan begära medling. Hyresvärden ville senare åberopa att uppsägningen var ogiltig. HD fann dock att hyresgästen ägt avstå från att göra ogiltigheten gällande och avflytta vid hyrestidens utgång, eftersom formkravet var uppställt i hyresgästens intresse.

NJA 1991 s. 419 gällde frågan om en andrahandshyresgästs ställning i förhållande till förstahandshyresgästen när den senare sagts upp av fastighetsägaren p. g. a. större ombyggnad. Förstahandshyresgästen sade till följd av uppsägningen upp andrahandshyresgästen och åberopade som enda grund att han inte längre disponerade lokalen. HD konstaterade att andrahandshyresgästen hade besittningsskydd i förhållande till förstahandshyresgästen och det angivna avflyttningsskälet i och för sig var av saklig art. I den intresseavvägning som i sådant fall skulle ske beaktade HD dock det egentliga avflyttningsskälet, nämligen ombyggnaden. En hyresvärd är i sådant fall skyldig att erbjuda hyresgästen en ersättningslokal och kostnaden för detta får ingå i kalkylen för ombyggnadsprojektet. ”Denna skyldighet får ingå i kalkylen när en ombyggnad kostnadsberäknas och detta oavsett om den som nyttjar lokalen hyr direkt av fastighetsägaren eller — som i förevarande fall — har kontrakt med någon annan som i sin tur hyr av denne. En andrahandshyresgäst kan visserligen inte själv rikta några ersättningskrav mot fastighetsägaren. Han bör dock i en situation av nu berört slag i princip åtnjuta besittningsskydd i förhållande till sin hyresvärd som om han hade hyrt lokalen i första hand.” Visserligen hade andrahandshyresgästen erbjudits att hyra lokaler av fastighetsägaren, men hade inte accepterat villkoren. Utredningen visade emellertid inte att det som förekommit under de fortsatta förhandlingarna föranledde att andrahandshyresgästen förlorat sin rätt till ersättning. — Man kan konstatera att det var andrahandshyresgäs-

ten som tagit kontakt med fastighetsägaren i fråga om fortsatt förhyrning. Det framgår inte i vad mån förstahandshyresgästen påkallat att få en ersättningslägenhet, något som naturligen bort leda till att också andrahandshyresgästens intresse bort tillgodoses.

Rättsfallet *RH 1996:108* gällde en uppsägning för villkorsändring från hyresgästens sida enligt 12:58 a JB. I uppsägningen, som skedde den 22 september 1992 begärde hyresgästen besked från hyresvärden om denne godtog de av hyresgästen föreslagna nya villkoren. Något sådant besked kom emellertid inte. Hyresgästen hänsköt tvisten till medling den 18 november 1992 och angav i sin ansökan att han kvarstod vid sin ansökan om förlängning på de i uppsägningshandlingen angivna villkoren. Efter upprepade möten utan att någon överenskommelse kommit till stånd förklarade en representant för hyresvärden att de av hyresgästen föreslagna villkoren godtogs. Hyresgästen ansåg sig emellertid inte bunden av sitt förslag som ett anbud och flyttade. Senare väckte hyresvärden talan mot hyresgästen och yrkade skadestånd med motiveringen att ett avtal uppstått genom att hyresvärden accepterats hyresgästens uppställda villkor. Hyresgästen hade förorsakat hyresvärden skada genom att frånträda avtalet. Svea hovrätt förklarade att det först angivna anbudet förfallit eftersom hyresvärden inte accepterat villkoren inom den angivna fristen. ”Eftersom parterna efter uppsägningen sålunda inte träffat någon överenskommelse om den fortsatta förhyrningen skulle [hyresgästens] uppsägning bli utan verkan om inte [han] hänsköt tvisten till hyresnämnden för medling. [Hyresgästen] är därvid enligt 8 § första stycket lagen (1973:188) om arrende- och hyresnämnder skyldig att ange den ändring av hyresvillkoren som begärdes. Det förhållandet att de i uppsägningshandlingen angivna hyresvillkoren upprepades i den till hyresnämnden ställda medlingsansökningen kan mot denna bakgrund inte innebära att [hyresgästen] skall anses ha avgivit ett nytt, i avtalsrättslig mening, bindande anbud.” Också *RH 1988:118* belyser frågan anbud och accept vid förlängning av lokalhyresavtal. Hyresgästen hade mottagit hyresvärdens förslag till villkor för förlängning, men tvist uppstod om en klausul avseende den f. d. hyreshusavgiften fanns upptagen på det av hyresgästen mottagna exemplaret. Hyresgästen hade i och för sig haft möjlighet att få frågan om hyreshusavgiften borde ingå i hyran prövad, men underlät p. g. a. förbiseende detta när hon begärde prövning av hyran. (Hon hade tydligen glömt att kopiera baksidan av hyresvärdens kontraktsförslag vid ingivandet till hyresnämnden.) Hyresnämnden uttalade sig om marknadshyran och hyresgästen förklarade att hon antog ”ifrågavarande hyra”. Detta innebar att hon inte ämnade avflytta, utan accepterade den av hyresnämnden prövade hyresnivån med de villkor i övrigt som hyresvärdens kontraktsförslag innebar.

I *RH 1997:29* hade hyresgästen, som ansåg hyresvärdens krav på hyreshöjning oskäligt, efter uppsägning och under pågående medling tecknat ett hyresavtal med en annan hyresvärd. Under den

fortsatta medlingen sänkte hyresvärden sitt hyreskrav till ungefär samma nivå som den som hyresgästen tecknat nytt avtal för. Svea hovrätt ansåg att hyresvärden under medlingen kunde sänka sitt hyreskrav och lade det lägre kravet till underlag för bedömning om den krävda hyran skulle anses oskälig. Så var inte fallet. Hyresgästens krav på skadestånd avslogs.

I *RBD 16:94* gällde frågan om hyresvärden kunde få till stånd ett yttrande över marknadshyran enligt 12 a § LAH sedan hyresgästen återkallat sin ansökan om medling. Så var inte fallet. Hela medlingsförfarandet i besittningsskyddstvister är avhängigt av hyresgästens medlingsansökan. Har detta återkallats har hyresvärden inte rätt till ett yttrande över marknadshyran enligt den nämnda bestämmelsen. I *RBD 13:93* gällde frågan om en hyresgäst, vars ombud återkallat hyresgästens medlingsansökan i hyresnämnden, som avskrivit ärendet, i bostadsdomstolen kunde återta återkallandet. BD fann med hänvisning till NJA 1978 s. 55 att så inte fick ske. Återkallandet kunde endast återtas när det förelåg speciella omständigheter som kunde utgöra grund för resning, eller som innebär grovt rättegångsfel eller om det annars föreligger alldeles speciella omständigheter. Sådana förelåg inte i fallet. I *RBD 17:94* hade hyresnämnden avslagit en begäran om yttrande över marknadshyran från hyresgästerna med motiveringen att hyrestiden gått ut och hyresnämnden avskrivit ärendena från vidare handläggning. Fallet gällde besvär över domvilla. Någon sådan ansågs inte föreligga. — Författaren konstaterar att det förutom de här refererade målen finns ytterligare intressanta orefererade mål som gäller den komplicerade för att inte säga förvirrade regleringen av medling vid lokalhyra. Det är inte utan att författaren känner viss tillfredsställelse inför direktiven till utredningen om översyn av hyreslagstiftningen m. m. (dir. 1997:87) som antyder att denna typ av medling nog bör avskaffas.

NJA 1989 s. 505 gällde frågan om hur en uppsägning för villkorsändring skulle formuleras. Hyresgästen hade försummat att ange att den avsåg villkorsändring. Det förhållandet att hyresvärden insåg att hyresgästen avsåg förlängning på ändrade villkor ändrade i och för sig inte detta förhållande. Frågan gällde då om hyresvärdens insikt kunde få betydelse enligt reglerna om förklaringsmisstag (vilket inte ansågs föreligga) enligt 33 § AvtL eller enligt förutsättningsläran. Med hänsyn till att också en uppsägning för villkorsändring kan leda till att hyresavtalet upphör och att hyresvärden kunde vara inställd på något sådant ansågs inte 33 § AvtL tillämplig. Omständigheterna var heller inte sådana att förutsättningsläran kunde tillämpas.

I *RBD 4:91* gällde frågan om en ansökan om uppskov med avflyttning kunde förkortas eller återtas. Hyresgästen hade ansökt om uppskov med avflyttningen, något som också var i hyresvärdens intresse. Hyresvärden hade emellertid inte själv ansökt om uppskov. Hyresgästen ansågs ha rätt att inskränka sin ansökan så att uppskovstiden förkortades eller återkalla sin ansökan (se 13:3 RB),

även om detta stred mot hyresvärdens intresse. I *RBD 20:93* hade hyresvärden sagt upp hyresgästen för avflyttning. Han hade emellertid inte angivit sina krav på hyra för den händelse uppskov med avflyttningen skulle begäras. Uppskov medgavs med ett år och tiden förlängdes i BD. Senare återkom hyresvärden med en begäran om villkorsändring som avsåg uppskovstiden. BD fann att hyresvärdens begäran inte kunde medges. Han var skyldig att ansöka om ändrade villkor samtidigt med uppsägningen (jfr RBD 8:93 här ovan s. 420).

3.32 Preskription. I rättsfallet *NJA 1992 s. 829* (refererat ovan s. 424) ansågs att en talan om fastställelse avseende skadeståndsanspråk i ett hyresförhållande avbrutit tvårspreskriptionen enligt 12:61 JB, även fastän fullgörelsetalan anhängiggjorts först efter preskriptionstidens utgång. I *RH 1989:102* gällde frågan om preskription av hyresfordran. I hyresförhållanden gäller en tvåårig preskriptionstid efter det att hyresgästen lämnat lägenheten (12:61 JB). Inom bestående hyresförhållanden gäller däremot preskriptionslagens regler. Detsamma gäller för anspråk som inte uppstått p. g. a. hyresförhållandet, som t. ex. brottslig gärning. I fallet ansågs att preskriptionslagens 3-åriga preskriptionstid skulle tillämpas mellan hyresvärden, ett företag, och hyresgästen, en konsument. Hyresvärden hade flera gånger krävt hyresgästen på förfallen hyra, men med misslyckat resultat, eftersom hyresgästen hade dålig ekonomi. Med stöd av 5 och 7 §§ preskriptionslagen ansågs att preskriptionsavbrott skett genom en ansökan hos kronofogdemyndighet, som sedan avslutats. Frågan i målet gällde närmast när förfarandet hos kronofogdemyndigheten avslutats. Hovrätten fann att detta skett i samband med att myndigheten skilt sig från målet i samband med redovisning till hyresvärden. Vid detta tillfälle började alltså ny preskriptionstid löpa. I *RH 1996:109* gällde frågan när preskriptionstiden börjat löpa beträffande en andrahandshyresgästs fordringsanspråk mot förstahandshyresgästen. Förstahandshyresgästens hyresrätt hade förfallit p. g. a. ett förlikningsavtal med fastighetsägaren men andrahandshyresgästen hade inte sagts upp på ett riktigt sätt och satt kvar efter detta. Oavsett att förstahandshyresgästens hyresrätt förfallit ansågs preskriptionstiden enligt 12:61 JB i rättsförhållandet mellan förstahands- och andrahandshyresgäst börja löpa först när den senare lämnat lokalen.

3.33 Meddelanden. RBD 16:89 gällde frågan om vart en hyresvärd skulle skicka en rättelseanmaning när lägenheten hyrts ut i andra hand. Hyresgästen hade meddelat att hyresavierna fortsättningsvis skulle sändas till en adress annan än hyreslägenheten. Men hyresvärden sände rättelseanmaning endast till den uthyrda lägenhetens adress. Hyresrätten var i och för sig förverkad, men bestämmelserna i 12:63 2 st. ansågs innebära att hyresvärden i första hand bort skicka avierna till den av hyresgästen angivna adressen. —

Hyresgästens meddelande borde nämligen förstås så att det var på den nya adressen han personligen skulle påträffas.

3.34 Föreläggande för allmännyttiga bostadsföretag att ge uppgift om hyror enligt 12:64 JB. Enligt bestämmelsen är en hyresvärd skyldig att på begäran lämna ut hyresuppgifter som kan behövas för en prövning enligt reglerna för bruksvärdeprövning i 12:55 JB. I *RH 1995:103* hade Stockholms Fastighetsägareförening begärt att det allmännyttiga bostadsföretaget Sollentunahem skulle lämna ut uppgifter i enlighet med bestämmelsen avseende hela lägenhetsbeståndet, ca 6 500 lägenheter, rörande byggnadsår/ombyggnadsår, fastigheternas adresser, antal lägenheter, storleken på dessa och yta, antal rum, kök, kokvrå eller kokskåp samt årshyra per kvm för varje lägenhet. Trots Sollentunahems bestridande beslöt hyresnämnden enligt yrkandet. Sollentunahem påstod i sitt överklagande, att det skulle strida mot konkurrenslagstiftningen att överlämna uppgifterna. Svea hovrätt beslöt att uppgifterna skulle lämnas ut. Vad Sollentunahem anfört om konkurrenslagstiftningen föranledde inte annan bedömning.

3.35 Vederlag vid överlåtelse av bostadslägenhet (12:65 JB). Rättsfallet *NJA 1990 s. 412* gällde tillämpningen av regeln vid byte av andel i bostadsföreningen mot hyresrätt. Den f. d. andelsägaren förde talan mot den f. d. hyresgästen och ville ha sina pengar tillbaka under åberopande att hon betalat 100 000 kr för hyresrätten. Andelen hade ett uppskattat försäljningsvärde om 650 000 kr. Hon pekade på att det marknadsmässiga priset för andelen översteg vad hyresgästen betalat med detta belopp. HD ansåg att denna bevisning inte var tillräcklig och framhöll att det ligger i sakens natur att den, som vid köp av t. ex. en villafastighet eller en bostadsrätt kan lämna en hyresrätt i byte, i de allra flesta fall kan förvärva fastigheten eller bostadsrätten till ett lägre pris, något som är en konsekvens av att det är en fördel för säljaren att i samband med försäljningen få sin bostadsfråga löst. För att 12:65 JB skall tillämpas vid sådana byten måste utredas hur mycket köparen skulle betalat om inte hyresrätt lämnats i byte. Endast när köpeskillingen för bytesobjektet klart understiger detta belopp bör återbetalningsskyldighet komma i fråga, säger HD. Författaren hade kanske väntat sig en elegantare ekonomisk motivering från HD. En sådan hade kunnat vara att den relevanta marknaden minskar högst betydligt när en säljare kräver ett byte, något som bör medföra att priset minskar.

Rättsfallet *NJA 1995 s. 613* gällde frågan hur man skulle se på upplåtelseavtalet i en bostadsförening och om det stod i strid med reglerna i 12:65 JB att begära särskild ersättning vid överlåtelse av andel i föreningen. Frågan gällde därmed hur man skulle se på upplåtelseförhållandet mellan föreningen och medlemmen — var det fråga om nyttjanderätt eller en bostadsrättsliknande situation? HD gjorde en principiell skillnad mellan fall då nyttjanderätten är

kopplade till andelsrätten, då en tillämpning av 12:65 JB var utesluten av det skälet att det inte var möjligt att särskilja vederlaget, och fall då en sådan koppling inte föreligger. I det senare fallet skulle 12:65 JB vara tillämplig. I fallet gjordes en komplicerad helhetsbedömning av avtalsförhållandet, inkl. avtalets beteckning och stadgarnas utformning. HD fann att det förelåg ett särskilt hyresförhållande mellan föreningen och medlemmen/lägenhetshavaren. 12:65 JB ansågs tillämplig. Vid detta förhållande hade mäklaren att erlägga skadestånd till köparen, eftersom köparen fått uppfattningen att det var fråga om en bostadsrätt, trots att det i själva verket var fråga om en andelsrätt kombinerad med ett 25-årigt hyresavtal. Författaren är inte helt övertygad om att HD:s resonemang är riktigt. Det borde inte vara omöjligt att särskilja vederlaget från nyttjanderätten genom en beräkning, t. ex. med sikte på andelsrättens matematiska värde.

Ett något säreget fall är *RH 1993:26*. Två personer hade kommit överens om ett förvärv av bostadsrätt i kombination med överlåtelse av hyresrätt. Av anmälan till bostadsrättsföreningen framgick att säljaren av bostadsrätten hade begärt ett pris om 220 000 kr. Avtalet kom dock aldrig att genomföras. Litet senare såldes bostadsrätten till en annan person för 195 000 kr. Den tilltänkte köparen begärde emellertid att domstolen skulle fastställa att ett bindande avtal ingåtts mellan parterna ”om lägenhetsbyte innebärande att [köparen] köper [säljarens] bostadsrätt för 100 000 kr och överlåter sin hyresrätt … till [säljaren], samt att detta avtal alltjämt består”. Av parternas berättelse var det klart att meningen var att genomföra en affär där köparen tog betalt för hyresrätten. Emellertid hade det hela blivit en besvikelse för köparen eftersom säljaren inte bara hade sålt bostadsrätten till en annan person utan dessutom flyttat in i hyreslägenheten. Enligt hovrättens mening måste dessa förhållanden tolkas så att köparen som ett led i överenskommelsen med säljaren ställt villkor om vederlag för hyresrätten. Trots att detta förhållande inte åberopats av säljaren ansåg hovrätten att det inte kunde godtas att hovrätten skulle fastställa ett sådant avtal. Det är straffbart att uppställa villkor om särskilt vederlag och sådana avtal är ogiltiga. Det hela var således att betrakta som ett *pactum turpe* med vilket hovrätten inte ville befatta sig.

3.36 Ersättning för förmedling. I *RH 1995:146* var det fråga om tillämpning av reglerna i 12:65 a JB. Per hade förmedlat en försäljning av en hyresrätt till Jessica. Per klarade sig undan ansvar från 12:65 genom att visa att han endast handlat på uppdrag av en annan person, mäklaren Harry S. Det kunde därmed inte sägas att det var Per som ställt upp villkor om ersättning. För sitt besvär hade Per endast fått 5 000 kr. Jessica yrkade återbetalning av pengarna. Hovrätten fann att Per inte varit fullt så osjälvständig som han velat påskina. Per var den enda person som Jessica hade kontakt med. Han hade tagit emot pengarna i form av en

postväxel, löst in denna, visat lägenheten, lämnat över lägenhetskontraktet och givit Jessica nyckeln. Per ansågs därför skyldig att till Jessica betala tillbaka de 5 000 kr han hade fått som ersättning. I *RH 1995:54* dömdes till ansvar för brott enligt bestämmelserna i 12:65 och 65 a JB. Eftersom fallet är straffrättsligt refereras det inte i denna sammanställning.

3.37 Övriga frågor om hyra. Rättsfallet *NJA 1988 s. 512* gällde frågan om en borgensförbindelse för hyresgästens skyldighet att erlägga hyra också skulle omfatta skadestånd i konkurs sedan konkursförvaltaren med stöd av 12:31 sagt upp hyresavtalet. HD ansåg att det fanns skäl att skilja mellan ”hyresavtalsgaranti” och ”hyresgaranti”. Bankgarantin tolkades så att den ansågs omfatta endast hyran och inte skadestånd. I *NJA 1995 s. 554* uppkom frågan om det förelåg konkurshinder för en hyresgäst, som begärts i konkurs för obetalda hyror, när det förelåg en deposition av tre månaders hyra till säkerhet för hyresgästens samtliga förpliktelser enligt hyresavtalet. Konkurshinder ansågs föreligga enligt 2:10 1 st. KL. *RH 1995:137* gäller kungörelsedelgivning. *RBD 11:91* gällde frågan om delgivning av dödsbo. *RH 1996:26* gäller räntelagens tillämpning på förfallna, men icke aviserade hyror. I *NJA 1994 s. 511* blev en hyresvärd fälld för olaga diskriminering när han vägrade att hyra ut p. g. a. hyresgästens sambo var färgad. Fallen refereras inte här.

3.38 Hyresprocessmål. RBD 20:88 — hyresnämnd är inte behörig att medla i en tvist mellan en medlem i en bostadsförening (besittningsförening) och föreningen. Tvisten ansågs inte utgöra vare sig hyres- eller bostadsrättstvist och kunde inte tas upp till prövning. I *RBD 9:92* hade den sökande i ett ärende om prövning av en förhandlingsöverenskommelse angivit en omständighet som innebar att hyresnämnden inte var behörig. Hyresnämnden skall då avvisa ansökan. Sökanden hade angivit att hyresavtalet med förhandlingsklausul hade ingåtts innan förhandlingsordningen träffats. Den med stöd av förhandlingsordningen träffade förhandlingsöverenskommelsen kunde därför inte gälla hyresgästen. Genom detta hade hyresgästen angivit att hyresnämnden inte var behörig och hyresnämnden hade bort avvisa hans talan.

I *RBD 4:90* ansågs att hyresnämnden självmant skall beakta regeln när nya hyresvillkor får börja tillämpas efter villkorsändring. I *RBD 16:92* ansågs hyresnämnden självmant ha att pröva om en ansökan om återbetalning av hyra enligt 12:55 d JB kommit in tre månader efter det att hyresgästen lämnat lägenheten. *RBD 7:90* gällde frågan om en hyresnämnd begått grovt rättegångsfel. Hyresnämnden hade handlagt mål om medling och om ändring av hyresvillkor gemensamt. Därefter hade hyresnämnden beviljat uppskov med avflyttningen och avvisat ansökan om villkorsändring, eftersom nämnden ansåg att hyran avsåg en lokal. Men därmed hade hyresnämnden rättskraftigt avgjort avtalets karaktär. Borde nämnden ha inväntat BD:s beslut i villkorsändringsfrågan? Att så

inte skett ansågs inte utgöra grovt rättegångsfel. I *RH 1997:75* ansågs hyresnämnden i ett uppskovsmål ha haft att som preliminärfråga pröva om uppsägningen gjorts på ett riktigt sätt och därför var giltig (jfr NJA 1986 s. 257).

I *NJA 1988 s. 78* hade en hyresgäst hade väckt talan om att han skulle anses som ensam hyresgäst. Eftersom nödvändig processgemenskap förelåg inkom hyresgästen med fullmakter från sin medhyresgäst. Denne återkallade senare sin fullmakt. HD fann att detta inte utgjorde hinder mot att målet prövades. I *RBD 14:90* ansågs nödvändig processgemenskap föreligga när flera hyresvärdar (delägare i fastigheten) skulle hänskjuta en tvist till hyresnämnden, men inte när tvisten fördes vidare till BD. I *RBD 19:93* gällde frågan om endast den ena av två medhyresgäster kunde stå som ansvarig för skadestånd enligt 12:24 a JB. Båda hyresgästerna hade ålagts skadestånd av hyresnämnden. Den ena hyresgästen överklagade emellertid och ville bli helt befriad från ansvar. BD förklarade att nödvändig processgemenskap rådde. Hyresgästen hade rätt att för egen del överklaga hyresnämndens beslut, men kunde inte med hänsyn till reglerna i 14:8 RB ensam yrka något som var till klar nackdel för medhyresgästen.

RBD 3:91 gällde intervention. A hade sagts upp och förlorat målet i hyresnämnden. B överklagade målet till BD under påstående att han hade en hyresrätt till lägenheten. Detta tilläts inte.

RBD 19:91 gällde frågan om en hyresnämnd kunde avgöra en fråga utan att kalla parterna till sammanträde. Så ansågs inte vara fallet. I *RBD 1:92* gällde frågan om regeln i 32:7 RB om bestämmande av ny tid för överklagande var tillämplig i hyresnämnd. Så ansågs inte vara fallet. Regeln kunde heller inte tillämpas analogt.

RBD 11:92 gällde frågan om hyresnämnden fick bestå av endast två lagfarna ledamöter (se 5 a § LAH) när det inte fanns anledning att de berörda organisationerna med representanter i nämnden haft ett gemensamt intresse som stått i strid med den ena partens intresse. Ärendet återförvisades till hyresnämnden eftersom felet kunde antas ha inverkat på utgången. Den motsatta situationen förelåg i *RBD 12:92*. Fallet gällde bl. a. införande av förhandlingsklausul. Eftersom hyresgästen i målet inte riktat någon invändning mot klausulen, utan endast mot den i avtalet uppgivna lägenhetsytan, och eftersom det vid enligt då gällande rätt förelåg en stark presumtion för att förhandlingsklausul skulle införas ansågs att målet inte borde återförvisas.

I *RBD 15:92* ansågs en hyresgäst ha rätt till ersättning för rättegångskostnader i ett mål om överlåtelse till samboende, fastän han biträddes ”kostnadsfritt” av en ombudsman i hyresgästföreningen. Systemet innebar att hyresgästen inte behövde betala rättegångskostnader om han förlorade, men om han vann skulle hyresgästföreningen kräva honom på ersättning på samma sätt som om hyresgästens egna rättegångskostnader täckts av försäkring. *RBD 26:92* gällde hur rättegångskostnaderna efter resning i HD skulle

fördelas. BD ansåg att 18:1 RB skulle tillämpas, eftersom kostnaderna inte var hänförliga till förlängningstalan i BD.

I *RBD 25:92* ansågs att om en hyresvärd tagit upp en fråga som en villkorstvist, den också skulle behandlas som en sådan, oavsett att hyresgästen gjorde gällande att det var en förlängningstvist. Hyresvärden hade begärt att det ena av de båda vindskontor som hyresgästen hyrde skulle frångå henne. Hyresgästens invändning att hyresvärdens talan skulle avvisas vann inte bifall. Frågan om något sådant var möjligt i en villkorstvist skulle prövas som en del av själva saken. *RBD 12:93* gällde rättskraft. BD hade beslutat att en hyresavtal avseende bostadsrätt skulle förlängas när ägaren påstod att han avsåg att flytta in i den. Senare begärde ägaren att avtalet skulle upphöra att gälla till samma datum men på den grunden att han nu avsåg att sälja lägenheten. Frågan om förlängning ansågs rättskraftigt avgjord. I *RBD 22:94* gällde frågan om hyresvärden i ett förlängningsmål först i BD fick åberopa att hyresrätten var förverkad. Hyresnämnden hade beviljat uppskov med avflyttningen, något som hyresvärden motsatte sig. Om hyresrätten är förverkad får uppskov beviljas endast om hyresvärden medger det (12:52 1 st. JB). BD fann att hyresvärden vid överklagandet i uppskovsfrågan hade rätt att åberopa förverkandet. Upphörsgrunden var emellertid inte tillämplig, eftersom underrättelse och meddelande enligt 12:44 JB inte skett. I *RBD 10:88* gällde frågan om en hyresgästs hyresavtal var beroende av anställning. När så befanns inte vara fallet kunde hyresvärden inte heller åberopa generalklausulen, eftersom han inte åberopat någon annan grund än anställningsförhållandet för att hyresförhållandet skulle upphöra.

I *NJA 1991 s. 700* beviljades en hyresgäst resning sedan BD grundat sitt beslut att inte medge förlängning på att hyresvärden påstått sig skola lämna lägenheten till bostadsförmedlingen när han i själva verket hyrde ut den till en annan person. I *NJA 1993 s. 777* gällde fråga om resning skulle beviljas sedan hyresvärden fått till stånd ett beslut i BD om att hyresgästen saknade rätt till förlängning. Lägenheten var en övernattningslägenhet och hyresvärden sade sig ha behov av den som evakueringslägenhet vid ombyggnad av andra lägenheter. Hyresvärden byggde emellertid om lägenheten, slog ihop den med en annan och hyrde ut den. Denna omständighet ansåg hyresgästen böra utgöra grund för resning. HD fann att bl. a. eftersom lägenheten inte fanns kvar resningsförfarandet inte skulle fylla någon praktisk funktion.

3.39 Hyresförhandlingslagen. I *RH 1996:107* gällde frågan om en förhandling enligt förhandlingsordning kunde anses avslutad och hyresvärden berättigad att hänskjuta tvisten till hyresnämnden fastän protokollet från sammanträdet för förhandlingen inte justerats. I den för den privata bostadshyresmarknaden vanliga förhandlingsordningen föreskrivs att, om överenskommelse inte kan träffas vid förhandlingar, förhandling skall avslutas genom att endera parten meddelar att man frånträder förhandlingarna. Protokoll skall

upprättas vid sammanträdet i enlighet med av Bostadsmarknadskommittén fastställda regler. Hyresnämnden fann att reglerna om avslutande av förhandlingar i 18 § 1 st. HFL var dispositiva. Förhandlingarna kunde inte anses avslutade förrän det förrän i vart fall vederbörligen justerat förhandlingsprotokoll förelåg. Svea hovrätt fann dock att bestämmelserna om protokoll skulle ses som en ordningsföreskrift och inte som ett formkrav. Bestämmelserna om protokoll fyllde endast funktionen att säkerställa bevisning om förhandlingarnas avslutande och tidpunkten för detta. Hovrätten tillade att rättsförluster skulle kunna uppstå för part som vid en viss tidpunkt vill avsluta förhandlingarna, om hans rätt till detta skulle vara beroende av att parterna kan enas om innehållet i ett protokoll enligt reglerna i förhandlingsordningen.

RBD 13:94 gällde förhandlingsskyldigheten vid inflyttningshyror. Enligt 5 § HFL gäller den primära förhandlingsskydligheten höjning av hyra för en lägenhet. Efter en omfattande renovering ansågs hyresavtalet utgöra ett helt nytt kontrakt. Primär förhandlingsskyldighet förelåg inte. I och för sig avtalar man ofta om sådana hyror och primär förhandlingsskyldighet kan föreligga enligt särskilt åtagande i sådana fall, något som dock inte får rättsverkning enligt 23 § HFL. Detta var dock inte fallet här. I *RBD 10:93* gällde frågan om hyresvärden brutit mot den primära förhandlingsskyldigheten genom att fortsätta att debitera hyran, fastän det i förhandlingsöverenskommelse angivits att hyran skulle sänkas, om inte vissa reparationer hade utförts senast ett visst datum. Hyresvärden hade vitsordat att den högre hyran tagits ut av misstag. BD fann att hyresvärden inte bara brutit mot förhandlingsöverenskommelsen utan även mot den primära förhandlingsskyldigheten. I *RBD 17:93* hade hyresvärden påkallat förhandlingar med hyresgästföreningen och innan förhandlingar kommit till stånd skickat ut avier till hyresgästerna om höjda hyror. BD fann efter en lång genomgång av förarbetena att den primära förhandlingsskyldigheten innebär inte endast en skyldighet att påkalla förhandlingar utan också en skyldighet att genomföra sådana. Rättsfallet saknar numera i huvudsak intresse. Frågan gällde hur den dåvarande lydelsen av 5 § HFL, som endast uttryckligen föreskrev skyldighet för hyresvärden att ”påkalla förhandling”. Den nya lydelsen föreskriver skyldighet att ”på eget initiativ förhandla”.

RH 1997:68 gällde frågan om hyresvärdens rätt till förhandlingsordning. M. h. t. till att det i ett hus fanns 153 servicelägenheter av totalt 181 bostadslägenheter och att hyresgästföreningen endast hade 6 medlemmar i huset av vilka ingen bodde i servicelägenhet har hyresgästföreningen inte ansetts representativ. Det var inte skäligt att en förhandlingsordning skulle gälla i ett sådant fall mot hyresgästföreningens vilja (se bl. a. prop. 1996/97:30 s. 48).

Rättsfallet *RBD 20:90* gällde vad som skulle förstås med uttrycket ”skälig tid” i 11 § HFL. Bestämmelsen föreskriver att om en part i en tvist om förhandlingsordning anses berättigad till en sådan, hyresnämnden skall fastställa förhandlingsordningens innehåll.

Hyresnämnden skall fastställa tidpunkten när den nya förhandlingsordningen skall börja gälla. Tidpunkten skall bestämmas så att hyresvärden får skälig tid att träffa avtal med hyresgästerna om införandet av förhandlingsklausul i hyresavtalen. Enligt förarbetena borde denna tid inte omfatta mer än någon eller några månader. I fallet hade hyresvärden gjort det omöjligt för sig att genomföra något sådan, eftersom han träffat avtal med hyresgästerna på bestämd, längre tid. Som BD läste lagmotiven fanns inte något stöd för att särskilt beakta denna omständighet.

I *RBD 12:91* gällde frågan om en hyresvärd, sedan hyresnämnden efter strandning fastställt nya hyror, kunde ta ut högre hyra av en hyresgäst utan att förhandla med hyresgästföreningen i den formen att han begärde ersättning av hyresgästen för trappstädning. Hyresgästerna hade fri trappstädning. Den krävda ersättningen ansågs som hyra. Om en förhandling med hyresgästföreningen strandat har hyresvärden rätt att träffa avtal med hyresgästerna (23 § HFL) eller att vända sig till hyresnämnden med sina krav (24 §). Bostadsdomstolen fann, att eftersom förfarandet i hyresnämnden avslutats och nämnden beslutat om hyrorna, det inte längre förelåg någon strandningssituation. Hyresvärden hade därför, om han vill ha högre hyra, att förhandla med hyresgästföreningen. I *RBD 5:94* gällde frågan om hyresvärden kunde visa att förhandling enligt förhandlingsordningen ägt rum när han ansökte om villkorsändring enligt 24 § HFL. Förhandlingarna om höjd hyra hade inletts i januari 1992. I april samma år ansökte hyresvärden om ändrade villkor. Förhandlingarna hade dock inte avslutats. Hyresvärden hade inte meddelat hyresgästföreningen att han frånträtt förhandlingarna. *RBD 18:92* har förlorat sin aktualitet p. g. a. lagändring (se Bengtsson/Victorin s. 133).

RBD 22:90 är ett klassiskt rättsfall, som belyser konsekvenserna av regeln i HFL att som part i en förhandlingsordning på hyresvärdssidan kan stå antingen en hyresvärd eller en hyresvärd och en organisation av hyresvärdar. BD fann, högst korrekt, att när en hyresvärd och en organisation av hyresvärdar båda är parter, det krävs att de tillsammans påkallar förhandling. Eljest har någon förhandling i lagens mening inte ägt rum, och någon möjlighet att stranda förhandlingarna finns inte.

Rättsfallet *RH 1996:138* gällde formellt bruksvärdereglerna i 12 kap. JB, men har så intimt samband med hyresförhandlingslagen att det tas upp här. Flera hyresgäster hade fått sina förhandlingsklausuler slopade sedan de blivit medlemmar i en konkurrerande hyresgästförening. När detta skedde sänktes också hyrorna med belopp motsvarande förhandlingsersättningen. Förhandlingsöverenskommelse slöts av en annan förening, och blev inte gällande mot dem. Några av hyresgästerna begärde emellertid att deras hyror skulle sänkas med ytterligare 21 kr i månaden, avseende 15 kr för boinflytande och 6 kr för fritidsändamål. Hyresnämnden ogillade ansökan, men Svea hovrätt var av annan mening. Hovrät-

ten citerade lagrådet, som vid behandlingen av ändringarna i hyreslagstiftningen anförde följande i fråga om vad som skulle anses som oskäliga hyror (prop. 1983/84:137 s. 225): ”Andra omständigheter kan medföra att en hyra är att anse som oskälig även om den inte är påtagligt högre än [hyresnivån för jämförliga lägenheter]… Om [en oorganiserad hyresgäst] begär ändring i en förhandlingsöverenskommelse därför att han blivit felaktigt behandlad i överenskommelsen på grund av att han inte är medlem i den förhandlande organisationen, är det givetvis av vikt att kan få det förhållandet beaktat vid fastställandet av hyran.” I rättsfallet hade den avtalsslutande hyresgästföreningen vitsordat att de utgående beloppen för boinflytande- och fritidsmedel endast kommit föreningen eller dess medlemmar tillgodo. Den fordrade hyran kunde därför enligt hovrättens mening inte anses skälig.

I *RBD 18:93* uttalade BD den ganska självklara regeln att en hyresgäst som inte har förhandlingsklausul i sitt avtal inte kan vara part i ett mål efter strandning av förhandlingar enligt 24 § HFL. Jfr RBD 9:81. *RBD 7:88* är p. g. a. ändringar i HFL inte intressant och refereras därför inte här. Detsamma gäller *RBD 12:89*.

I *RH 1997:19* ansågs den omständigheten att hyresnämnds och hovrätts prövning av en förhandlingsöverenskommelse inte hindrade hyresgästen från att föra talan i civilrättslig ordning om att förhandlingsöverenskommelsen inte är giltig eller skall jämkas. Till följd av detta skulle ett editionsföreläggande av en handling som företetts inför hyresnämnden bifallas.

4. Bostadsrätt.

4.1 Upplåtelse. Rättsfallet *NJA 1997 s. 5* gällde frågan om en upplåtelse av bostadsrätt var overksam p. g. a. bristande förutsättningar. Bodil hade fått en bostadsrätt i en förening som snart fick ekonomiska problem och lägenheterna gick inte längre att sälja. För att lösa dessa problem förvärvade bl. a. det allmännyttiga bostadsföretaget på orten 90 procent av lägenheterna och hyrde ut dem. Bodil ansåg sitt avtal om upplåtelse ogiltigt, eftersom föreningen inte längre kunde räknas som verkligt kooperativ. HD fann att detta visserligen varit en väsentlig förutsättning som varit synbar för föreningen, men att Bodil i detta fall borde bära risken för att förutsättningen inte slog in. Föreningen kunde inte lastas för det skedda. Omständigheterna var inte heller sådana att 36 § AvtL var tillämplig.

4.2 Rätt till medlemskap vid förvärv m. m. I *RBD 1:89* gällde frågan om en förvärvare av bostadsrätt kunde vägras inträde i föreningen när föreningen efter överlåtelsen beslutat att den förvärvade lägenheten skulle slås samman med en annan av överlåtaren ägd lägenhet. Hyresnämnden fann, med instämmande av BD att den överlåtna bostadsrättslägenheten existerat rättsligt vid tidpunkten för överlåtelsen och att hinder mot överlåtelsen då inte förelegat.

Fallet *RBD 24:94* gällde en situation när en bostadsrättsförening vägrat en förvärvare medlemskap därför att föreningen ansåg överlåtelsen ogiltig. I BD gällde frågan i vilken omfattning hyresnämnden skulle pröva frågor av denna karaktär. Enligt BD:s mening skulle hyresnämnden endast göra en summarisk prövning, t. ex. avseende formkravet. Här gällde det en mera komplicerad situation som gällde ogiltighet enligt 3 kap. AvtL m. m. Det kunde i sådana fall vara lämpligt att hyresnämnden vilandeförklarade frågan om medlemmens godkännande i avvaktan på utgången av en tvist. I detta fall fanns emellertid inte någon tvist anhängiggjord. Medlemskap beviljades.

I *RBD 23:92* gällde frågan om föreningen var skyldig att som medlem acceptera en köpare, som förklarade att lokalen, en restaurang, skulle upplåtas till ett av förvärvaren ägt aktiebolag som skulle driva verksamheten. BD avslog ansökan om medlemskap. Andrahandsuthyrningen var inte tillåten utan föreningens medgivande. Eljest kunde något sådant leda till förverkande. Föreningen var inte skyldig att som medlem acceptera en person som avsåg att göra sig skyldig till något som kan leda till förverkande. I *RBD 6:93* avsåg förvärvaren, ett bolag, att driva läkarpraktik i en av två inköpta lägenheter. BD fann att detta skulle strida mot den ekonomiska planen och konstaterade även att byggnadsnämnden ålagt föreningen att återställa lägenheten som bostad. Medlemskap vägrades därför. Vid denna utgång vägrades också medlemskap beträffande den andra lägenheten, eftersom medlemskapet mot föreningen är odelbart. I *RBD 2:93* gällde frågan om föreningen kunde vägra en förvärvare medlemskap därför att det kunde befaras att förvärvarens f. d. sambo skulle ställa till bråk. Något sådant skulle i och för sig kunna vara ett skäl att vägra medlemskap, eftersom en bostadsrättshavare är skyldig att iaktta ordning och skick och svarar för husfolk och gäster på samma sätt som en hyresgäst. Det ansågs dock inte i fallet visat att det förelåg några omständigheter som utgjorde skäl att vägra medlemskap.

4.3 Rätt för efterlevande make till inträde. Enligt 2:5 BRL har en efterlevande make rätt till medlemskap när hon har fått bostadsrätten överlåten till sig genom s. k. dödsboanmälan. I *RH 1997:72* fann dock Svea hovrätt att en sådan inte blir giltig mot föreningen förrän den underrättas om saken. När föreningen fick underrättelse hade bostadsrätten förverkats genom en lagakraftvunnen dom. I sådant fall hade makan inte möjlighet till inträde i föreningen.

4.4 Förhandsavtal. I *RH 1997:116* hade föreningen i förhandsavtalet infört en klausul av innebörd att föreningen skulle få behålla hela förskottet som skadestånd om förhandstecknaren inte fullföljde avtalet. Svea hovrätt fann att en sådan schablonregel i och för sig inte är oskälig (jfr 41 § 2 st. konsumentköplagen), men med utgångspunkt i föreningens inställning att skadeståndet bestämts i förväg och att hela förskottet om 35 000 kr därför kunde

ha gått förlorad var den att se som oskälig. Jämkning skedde med hänsyn till 36 § AvtL. Eftersom föreningen inte inkommit med bevisning om skadan uppskattades den av domstolen enligt reglerna i 35:5 RB. Förhandstecknaren fick tillbaka 5 000 kr.

4.5 Optionsavtal. I *NJA 1992 s. 66* hade HD att ta ställning till om ett optionsavtal, dvs. ett löfte att sälja eller köpa bostadsrätt skulle vara bindande med hänsyn till formkravet vid överlåtelse. HD ansågs att ett sådant avtal var bindande under förutsättning att formkravet iakttagits för själva optionsavtalet. Det fanns inte anledning att dra någon analogi med reglerna för fastighetsköp.

4.6 Förverkande av bostadsrätt m. m. I *NJA 1991 s. 343* gällde frågan om en ändring av en lokal avsedd att användas som ”affär” till en pizzeria var grund för förverkande. En otillåten användning av en bostadsrättslägenhet kan utgöra grund för förverkande om användningen enligt nuvarande 7:8 BRL är av ”avsevärd betydelse” för föreningen eller någon annan medlem i föreningen. Formuleringen i 1971 års lag var ”väsentligt men”. Efter diskussion av förarbetsuttalanden fann HD att avsikten med lokutionen var att uttrycka en lägre grad av olägenhet än ”avsevärt men”. Även om en bostadsrättshavare i jämförelse med en lokalhyresgäst har större frihet att utföra ändringar m. m. i lokalen tryckte HD på föreningens kooperativa karaktär. Det ändrade användningssättet var typiskt sett ägnat att leda till olägenheter för bostadsrättshavare med bostad i föreningens hus. Större krav kan komma att ställas på sophantering och ventilation och de boende kan bli störda av lukt och buller. Den samlande tyngden av olägenheterna gick utöver vad de enskilda bostadsrättshavarna rimligen borde vara skyldiga att tåla och avvikelsen från vad som förutsatts fick alltså anses vara av avsevärd betydelse för dem. Bostadsrätten ansågs förverkad. — I HD:s formulering ligger en antydan att domstolen anser att 1991 års BRL skall tolkas på det angivna sättet. I *NJA 1991 s. 574* kom en annan klassisk grund för osämja i bostadsförhållanden upp — pianospel. En bostadsrättshavare hade så gott som dagligen övat pianospel i bostaden och frågan gällde om hon därigenom åsidosatt vad hon haft att iaktta för att bevara ordning, sundhet och skick inom fastigheten. HD tog ställning till pianospelperiodernas ljudnivå, längd, frekvens och förläggning under dygnet. HD påminde om att den tekniska utvecklingen gjort det möjligt att dämpa ljuden. I den mån ett elektriskt piano utgör ett i övningshänseende likvärdigt alternativ borde det användas vid spelning i större utsträckning eller vid känsliga tider på dygnet. HD fann emellertid att ljudnivån inte varit högre än vad som normalt får accepteras under dagtid i ett flerfamiljshus, att pianospelet förekom c:a 2 timmar under eftermiddagarna och under helgerna 2–4 timmar, dock aldrig efter kl. 19. Detta ansågs inte gå utöver det godtagbara. Det togs i beaktande att föreningen inte begärt åtgär-

der för att minska störningarna som utan större svårigheter eller kostnader kunnat vidtas.

Rättsfallet *RH 1995:116* gällde frågan om betalningsförsummelser avseende årsavgift skulle vara av ringa betydelse, och därför förverkande inte skulle kunna ske. Bostadsrättshavaren hade p. g. a. sjukdom och ekonomiska svårigheter inte betalat årsavgiften under två månader. Socialförvaltningen betalade senare hela hyresskulden och var villig att garantera avgiftsbetalning i framtiden. Tingsrätten fann att det fanns anledning att lägga in risken att bostadsrättshavaren gjorde en kapitalförlust vid förverkande av bostadsrätten och ansåg att försummelsen med hänsyn till omständigheterna måste vara av ringa betydelse. Svea hovrätt höll inte med. I förhållandet mellan bostadsrättshavaren och föreningen bör det inte vara föreningen — och därmed ytterst dess övriga medlemmar — som skall bära följderna av att bostadsrättshavaren inte kan betala avgifterna i tid. Numera har man kanske anledning att snegla på bestämmelserna i 12:44 JB (jfr ovan s. 410 f.).

4.7 Beslut av föreningen m. m. I *NJA 1989 s. 751* hade bostadsrättsföreningen beslutat att kostnaderna för kabel-TV skulle finansieras över årsavgifterna. Föreningen hade beslutat att kostnaderna skulle tas ut i relation till lägenheternas storlek. En medlem ansåg att detta kränkte den föreningsrättsliga likhetsprincipen. Hovrätten i den av HD fastställda domen ansåg att så inte var fallet, eftersom den föreningsrättsliga likhetsprincipen i första hand torde avse rent illojala eller på annat sätt otillbörliga fall av gynnande eller missgynnande.

I *RBD 5:88* gällde frågan om en bostadsrättsförening med stöd av 60 § i 1971 års BRL (se numera 9:16 1 st. 1 i 1991 års BRL) fick fatta beslut om ändring av grundavgift utan att någon förändring skett av föreningens hus. Den ändring som begärdes innebar att avgifterna för de mindre lägenheterna höjdes för att rätta till ”skevheter” i fördelningen mellan större och mindre lägenheter. Eftersom inte alla bostadsrättshavare som berördes av beslutet var ense krävdes tillstånd av hyresnämnden. BD fann att den möjlighet som finns i lagen för en hyresnämnd att i sådana fall ge tillstånd till en ändring är begränsad till tillfällen då grundavgiften av någon anledning blivit felaktig genom felräkning eller missbedömning. Något sådant var det emellertid inte fråga om här. Det faktum att det också skulle bli omöjligt att ändra fördelningen mellan årsavgifterna föranledde inte någon annan bedömning. I *RBD 18:94* uppkom en likartad fråga. Beslutet att ändra insatsen grundades på att lägenheten visat sig ha större yta än vad som angetts i den tidigare ekonomiska planen och vidare hade vissa delar av lägenheten åsatts nya värdekoefficienter. BD fann att i vart fall de nya värdekoefficienterna inte kunde utgöra en sådan rättelse av felräkning eller missbedömning som avses i BRL.

I *NJA 1994 s. 130* gällde frågan om en klausul om hembudsskyldighet skulle anses som oskälig enligt 36 § AvtL. I fallet var det

fråga om en tjänstebostadsliknande konstruktion. Arbetsgivaren hade krävt att bostadsrättshavaren/arbetstagaren skulle hembjuda bostadsrätten till arbetsgivaren om han inom 5 år slutade tjänsten eller flyttade från bostaden. HD erinrade om att utfästelse att sälja bostadsrätt i och för sig är bindande om formkraven uppfylls (NJA 1992 s. 66 här ovan s. 436). Bostadsrättshavaren hade emellertid också åberopat att avtalet stred mot grunderna för (nuvarande) 2:2 p 2 BRL enligt vilken stadgevillkor för medlemskap är ogiltiga om de innebär att den till vilken en bostadsrätt övergår skall utses av någon annan än bostadsrättshavaren eller godkännas enligt andra grunder än vad som gäller enligt BRL. HD fann dock att villkoret inte uppställts i föreningens intresse och att arbetsgivaren inte handlat för föreningens räkning. Villkoret ansågs inte oskäligt.

4.8 Processrättsliga frågor. NJA 1993 s. 350 gällde frågan om den som innehade en bostadsrätt i andra hand från en kommun skulle ha rätt att intervenera i en rättegång om förverkande av bostadsrätten. Bostadsrätten hade p. g. a. störningar sagts upp för förverkande. Kommunen hörde inte av sig och domen skulle vinna laga kraft. Några dagar innan domen vann laga kraft begärde hyresgästen att få intervenera. HD ansåg att målet om förverkande skulle kunna träffa andrahandshyresgästens rätt och att han därmed skulle kunna uppträda som intervenient, men inte som självständig intervenient. HD ansåg att den som innehar en självständig nyttjanderätt till bostadsrättslägenhet inte kommer att beröras av utgången av ett sådan mål och därför har han överhuvud taget inte rätt att intervenera i en sådan rättegång (14:9 och 11 RB — hyresgästen hade i andra hand åberopat reglerna om skenavtal i 7:31 JB). *NJA 1993 s. 507* gällde frågan om en make p. g. a. reglerna i 13:2 RB kunde väcka fastställelsetalan mot den andra maken inför väckande av talan om äktenskapsskillnad i frågan om den bostadsrätt han innehade skulle anses utgöra en bostadsrätt eller hyresrätt. Maken ansågs ha rätt att föra en sådan talan. Frågan var av betydelse för bodelningen dem emellan.

4.9 Beneficium. HD har i några rättsfall haft att ta ställning till om en bostadsrätt som tjänar gäldenären som stadigvarande bostad kan mätas ut enligt reglerna 5:1 6 och 5:2 2 UB. I NJA 1987 s. 575 I och II gällde frågan om påtagligt dyra bostadsrätter och andelar i bostadsrätt kunde mätas ut. I *NJA 1989 s. 409* ansågs emellertid bostadsrätter i prisläget 100 000–200 000 kr inte kunna mätas ut. Tydligen ligger gränsen för utmätningsfrihet någonstans kring 250 000–275 000 för en 4-rumslägenhet använd som familjebostad i 1987–1989 års penningvärde. I *NJA 1990 s. 261* ansågs det dock oskäligt att mäta ut en lägenhet som innehades av en handikappad och som handikappanpassats till ett lägre belopp. Här vad det fråga om en liten lägenhet (två rum och kokvrå om 46 kvm) värderad till 210 000 kr, något som i och för sig inte översteg vad som fick anses utgöra gränsvärdet för familjebostäder. HD antyder

dock att ett lägre gränsvärde kunde tillämpas för en mindre bostad. Bostadsrättshavarens behov gjorde det dock oskäligt att inte undanta bostadsrätten från utmätning.

4.10 Övrigt. Rättsfallet *NJA 1991 s. 163* gällde frågan om ansvar för vållande till annans död enligt 3:7 BrB för en ordförande i en bostadsrättsförening för att han underlåtit att stänga av en skadad hiss. P. g. a. skadan blev ett barn klämt till döds. Ordföranden friades. Risken för skada var minimal och han hade i sin bedömning inte varit oaktsam.

4.11 Lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (ombildningslagen). I *RH 1993:71* hade en intresseanmälan gjorts av en bostadsrättsförening som ännu inte var registrerad. Fastighetsägarna hade, sedan inskrivningsmyndigheten registrerat föreningens intresseanmälan yrkat att hovrätten skulle upphäva registreringen, eftersom föreningen inte kunna visa protokoll från den föreningsstämma som beslutat att förvärva fastigheten för ombildning till bostadsrätt. Föreningen protesterade och ingav registreringsbevis som visade att föreningen registrerats en vecka efter det att intresseanmälan registrerats. Vidare visade man upp en närvarolista vid ett ”husmöte” 3 månader före intresseanmälans registrering. Denna visade att ett tillräckligt antal hyresgäster förklarat sig vara intresserade av att förvärva bostadsrätt och anmält sig som medlemmar i föreningen. Hovrätten förklarade att registrering inte bort ske, eftersom föreningen inte var registrerad vid tiden för inskrivningsmyndighetens prövning. Eftersom registrering skett ansåg hovrätten inte ha skäl att upphäva inskrivningsmyndighetens beslut. Hovrätten hade inte i den ordningen att pröva om intresseanmälan skulle vara utan verkan.

I *RBD 6:88* gällde frågan om ett hembud skulle vara oskäligt mot fastighetsägaren enligt bestämmelserna i 6 § ombildningslagen. Fastighetsägaren hade i stället för att överlåta fastigheten direkt till sina barn överlåtit den till ett bolag där aktierna skulle ägas av barnen. BD fann att hembud i ett sådant fall inte behövde ske. I *RBD 4:94* gällde frågan om man i 6 § ombildningslagen kunde väga in ett mera allmänt intresse av att en tänkt förvärvare (Storstockholms Lokaltrafik) behövde fastigheten för lokaltrafikverksamhet. BD fann att en intresseavvägning inte kunde ske mellan föreningens och en förvärvares intresse. I *RH 1995:105* gällde frågan om ett villkor i ett hembud skulle anses vara uppenbart oskäligt mot bostadsrättsföreningen enligt bestämmelserna i 12 § 1 st. ombildningslagen. Bostadsrättsföreningen Dalgården gick i konkurs. I konkursboet ingick fastigheten Wallingatan 26 i Uppsala. Bostadsrättsföreningen Fenix, som bestod av hyresgäster i fastigheten, hade givit in en intresseanmälan. Konkursboet hade begärt in anbud på fastigheten och fått in åtskilliga på mellan 8 och 13 milj kr. Boet hembjöd sedan fastigheten till föreningen, som dock inte antog det. Därefter sökte boet i enlighet med 12 § 3 st. tillstånd hos

hyresnämnden att sälja fastigheten till Diligentia för det angivna priset och i övrigt i förhållande till hembudet oförändrade villkor. Föreningen bestred yrkandet om tillstånd och påstod att köpeskillingen inte var marknadsmässig och att därför villkoret i hembudet var uppenbart oskäligt. Svea hovrätt lämnade föreningens överklagande utan bifall. Det anbudsförfarande som föregått den begärda försäljningen till Diligentia visade enligt hovrätten att hembudet inte kunde betecknas som uppenbart oskäligt. I *RBD 7:94* hade hembudet villkorats av att förvärvaren under 5 år skulle anlita säljaren som fastighetsskötare och reparatör under minst 500 timmar per år (à 170 kr/tim plus moms). BD fann att ett hembud inte kunde villkoras på det sättet, lika litet som det kan villkoras av att även annan egendom ingår i köpet (RBD 20:85). I *RBD 14:91* gällde frågan om förvärvet skett genom då icke tillståndspliktigt fång (tillskott till bolag). Fallet saknar p. g. a. lagändring numera intresse.

I *RBD 18:88* hade en bostadsrättsförening inte i rätt tid antagit ett hembud. Hembudet hade delgivits föreningen i mars 1987 och sedan föreningen förklarat att man var intresserad av förvärvet föreskrev hyresnämnden att hembudet skulle antas senast den 15 oktober samma år. Dagen dessförinnan skrev emellertid föreningen till hyresnämnden och yrkade att hembudet skulle ogiltigförklaras. Det innehöll enligt föreningen oskäliga och olagliga hyresvillkor. Bostadsdomstolen förklarade att hembudet upphört att gälla, eftersom föreningen inte inom föreskriven tid antagit det. Eftersom något hembud inte längre förelåg saknade föreningen rättsligt befogat intresse att få sin talan i målet prövad. Överklagandet avvisades. — Ombildningslagen har aldrig tillhört de mera lyckade produkterna. Det går inte att utläsa ur referatet vari det oskäliga i villkoren skulle bestå. Möjligen kunde föreningen ha varit hjälpt av den bestämmelse som dock först 1991 infördes i 12 § ombildningslagen, enligt vilken en försäljning till någon annan köpare inte får ske om de villkor som angavs i hembudet var uppenbart oskäliga mot föreningen. Se *RH 1995:105* refererat här ovan s. 440.

I *RH 1995:107* var frågan bl. a. om en ansökan om dispens från hembudsskyldigheten kunde prövas sedan ett hembud lagts till bostadsrättsföreningen. Hovrätten fann att en sådan dispens inte kunde ges på ett så sent stadium i processen, inte minst med hänsyn till förbudet i 8 § att ett hembud återkallas sedan det delgivits. En ansökan om dispens skulle i realiteten innebära att, om den medgavs, hembudet skulle återtas. F. ö. skulle en sådan möjlighet strida mot hur förfarandet reglerats i ombildningslagen. Man kan jämföra med *RBD 3:94* där fastighetsägaren hade ansökt om befrielse från hembud och omedelbart därefter hembjudit fastigheten ”för det fall” befrielsen inte medgavs. BD ansåg att ett sådant hembud inte kunde godtas med hänsyn till hur fristerna för antagandet av hembud beräknas. Ett hembud måste vara bindande, eftersom 3- resp. 6-månadersfristerna räknas från det hembudet gavs.

I *RH 1996:39* hade hyresvärden verkställt hembud enligt 7 § ombildningslagen. Föreningen anmälde till hyresnämnden att den var intresserad av att förvärva fastigheten. Föreningen ville emellertid ha information om hyresvillkor. I det förslag till köpekontrakt som ingick i hembudet fanns en bestämmelse av innebörd att säljaren garanterade att inga avtal ingåtts med enskilda hyresgäster utöver de kontrakt och avtal, vilka köparen fått information om, alltså en vanlig standardklausul i avtal om köp av fastigheter av denna typ. Fastighetsägaren vägrade emellertid att lämna ut den begärda informationen. Svea hovrätt fann att föreningens yrkande att fastighetsägaren skulle föreläggas att lämna information avseende kontraktsvillkor m. m. oavsett om informationen omfattades av kontraktsinnehållet i lämnat hembud inte kunde tas upp till prövning av hovrätten i ett mål som detta, som avsåg 7 § 2 st. ombildningslagen. Hovrätten ansåg emellertid också att en vägran att lämna ut sådan information inte kunde anses utgöra en brist enligt nämnda lagrum. — Hovrätten vägrade m. a. o. att gå utanför en ganska inskränkt tolkning av lydelsen av 7 § ombildningslagen. Ett annat sätt att se på saken är att hovrätten konstaterar att den funnit ännu en lucka i ombildningslagen. Det är intressant att tänka sig att föreningen antagit hembudet, för strax därpå att finna att flera lägenheter var uthyrda till hyresvärdens vänner och anhöriga på 25-åriga hyresavtal till en årshyra om 10 kr.

Rättsfallet *RBD 27:90* gällde rätt till inträde i bostadsrättsförening för lokalhyresgäst. Rättsfallet *RBD 10:91* gällde upplåtelse av bostadsrätt i samband med ombildning till annan än hyresgästen. P. g. a. ny lagstiftning refereras inte fallen.

5. Tomträtt.

Rättsfallet *NJA 1988 s. 343* gällde frågan hur tomträttsavgäld skall bestämmas. Tvisten gällde dels hur markvärdet skulle bestämmas, dels hur avgäldsräntan skulle beräknas. Parterna var eniga om att markvärdet skulle grundas på marknadsvärdet för marken. Tomträttshavarens utredningsunderlag var större och omfattade senare överlåtelser och markvärdet bestämdes efter hans utredning. I fråga om avgäldsräntan fann HD att den borde sättas efter den långsiktiga realräntan. I fallet var parterna eniga om att en direktavkastningsmetod borde användas så att direktavkastningskravet på markkapitalet sattes lika med den uppskattade realräntan på kapitalmarknaden. Med beaktande av de stora fluktuationer som förekommit under senare tid ansåg HD att man borde utgå från en realränta som understiger 3 procent. HD ville inte medge kommunen ett tillägg på räntesatsen för administrationskostnader. Eftersom fallet gällde bostäder ville heller HD inte, lika litet som i NJA 1976 s. 562, medge att avgälden beräknades med hänsyn till värdet av kommande ökning av markvärdet (den s. k. triangeleffekten), något som dock medgivits i fråga om kommersiella upplåtelser (NJA 1975 s. 385 och 1986 s. 272). Dock medgav HD viss hänsyn till kommande markvärdestegring inom ramen för

en allmän skälighetsbedömning, där också sociala hänsyn togs in. Avgäldsräntan sattes till 3,5 procent. I *NJA 1990 s. 714* gällde frågan hur avgäldsräntan skulle bestämmas vid omprövning av tomträtts-avgäld. Närmare bestämt gällde målet en tillämpning av principen om den direkta metoden för beräkning av avgäldsräntan (NJA 1986 s. 272 och 1988 s. 343 här ovan) och vad som skulle förstås med begreppet långsiktig realränta. Med hänsyn till tomträttens funktion av ett långvarigt rättsförhållande förklarade HD att avgäldsräntan borde bestämmas med ledning av den långsiktiga realräntan på kapitalmarknaden med ett tidsperspektiv av minst 30 år.

Rättsfallet *NJA 1995 s. 714* gällde frågan om tomträttshavaren kunde begära sänkning av tomträttsavgälden sedan kommunen genom stämning begärt höjning av avgälden. HD fann att reglerna i 13:4 JB angav att en sådan ansökan skall göras genom stämning. Det var inte tillräckligt att, som tomträttshavaren gjort, anmäla krav på sänkning av avgälden i svaromål till tingsrätten.