



## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Malmö, beslut 2019-02-11 i ärende nr 2452-18, 2453-18 och 2455-18, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. Gyllenforsen Fastigheter Kommanditbolag, 969640-2339  
c/o Newsec Asset Management  
Box 11405  
404 29 Göteborg

2. Kommanditbolaget Gyllentorpen, 969700-5081  
Samma adress

Ombud för 1 och 2: Advokaten E.A. och jur.kand. I.N.

### Motpart

Malmö kommun, 212000-1124  
205 80 Malmö

Uppgivna ombud: Advokaterna M.E.och A.M.

## SAKEN

Hinder för ärendets prövning

---

## HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Med undanröjande av hyresnämndens beslut avvisar hovrätten Gyllenforsen Fastigheter Kommanditbolags och Kommanditbolaget Gyllentorpens ansökningar hos hyresnämnden.

---

Dok.Id 1509669

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 00	08-21 93 27	måndag – fredag 09:00–16:30
		E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se		

## **YRKANDE I HOVRÄTTEN**

Gyllenforsen Fastigheter Kommanditbolag och Kommanditbolaget Gyllentorpen (hyresvärdarna) har yrkat att hovrätten ska avvisa hyresvärdarnas ansökningar om ändring av hyresvillkor enligt 12 kap. 54 § jordabalken.

## **HOVRÄTTENS SKÄL**

Hyresvärdarna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden och gjort vissa tillägg.

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Utredningen är i huvudsak densamma som i hyresnämnden.

Av allmänna processrättsliga principer följer att en underrätt vid prövning av sin behörighet ska utgå från vad käranden påstår i stämmingsansökningen. Åberopar käranden omständigheter som innebär att rätten inte är behörig, ska kärandens talan avvisas utan vidare prövning. Dessa principer är även tillämpliga i förfarandet i hyresnämnden. (Se RBD 19:86 och RBD 9:92).

En förutsättning för att en hyresvärd eller hyresgäst ska ha rätt att ansöka om ändring av hyresvillkoren hos hyresnämnden enligt 12 kap. 54 § jordabalken är att upplåtelsen avser en bostadslägenhet (se 12 kap. 53 § jordabalken). Avser upplåtelsen inte en bostadslägenhet ska ansökan alltså avvisas.

I ansökningarna till hyresnämnden har hyresvärdarna redogjort för sin inställning att hyresnämnden inte är behörig att pröva hyresvärdarnas ansökningar, eftersom hyresavtalen utgör lokalhyresavtal. Hyresvärdarnas ansökningar borde därför ha avvisats utan vidare prövning. Det överklagade beslutet ska därför undanröjas och hyresvärdarnas ansökningar hos hyresnämnden avvisas.

---

Hovrättens beslut får enligt 10 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Gun Lombach och Carin Häckter, referent, samt tf. hovrättsassessorn Linnéa Sundqvist Kahles.



## Rättelse/komplettering

Ej slutligt beslut, 2019-02-11

### **Rättelse och komplettering, 2019-03-08**

Beslut av: hyresrådet Ylva Lönnaeus

Under Parter, sökande, sidan 1 ska anges:

1. Gyllenforsen Fastigheter KB, 969640-2339  
c/o Newsec Asset Management AB  
Box 11405  
411 05 Göteborg
2. KB Gyllentorpen, 969700-5081  
c/o Newsec Asset Management  
Box 11405  
404 29 Göteborg

Ombud för 1-2: Advokat E.A.

Ombud för 1-2: Biträdande jurist I.N.

Ombud för 1-2: Biträdande jurist B.B.

Beslutet, sidan 3, ska ha följande lydelse:

Hyresnämnden ogillar Gyllenforsen Fastigheter KB:s och KB Gyllentorpens invändning om hinder mot ärendenas prövning.



**Nämnden**

Hyresrådet Ylva Lönnaeus  
Staffan Persson och Kenneth Ahlblom

**Protokollförare**

Ordföranden

**Plats för handläggningen**

Nämndens kansli

**Fastighet/Adress**

Garnisonslyckan 3, Högamöllegatan 10, Malmö

**PARTER**

**Sökande**

Gyllenforsen Fastigheter KB, 969640-2339  
c/o Newsec Asset Management AB  
Box 11405  
411 05 Göteborg

Ombud: Advokat E.A.

Ombud: B.B.

Ombud: Biträdande jurist I.N.

**Motpart**

Malmö kommun, 212000-1124  
205 80 Malmö

Ombud: Advokat M.E.

Ombud: Advokat A.M.

**Saken**

Ändring av hyresvillkor; nu fråga om hinder mot ärendets prövning

---

Hyresnämnden meddelar följande

## **BESLUT**

Hyresnämnden ogillar Gyllenforsen Fastigheter KB:s invändning om hinder mot ärendenas prövning.

---

### *Skäl för beslutet*

Gyllenforsen Fastigheter KB och KB Gyllentorpen har yrkat att hyresnämnden ska avvisa deras ansökningar och uppgett att det finns hinder mot ärendenas prövning. Bolagen har ansökt om ändring av hyresvillkor enligt bestämmelserna för bostads- hyresavtal (12 kap. 54 § jordabalken). Bolagen har som sin förstahandsinställning i ärendena angett att hyresavtalen gäller lokaler. De har anfört att hyresnämnden därför inte är behörig att pröva ärendena.

Malmö kommun har bestritt att det finns hinder mot ärendenas prövning.

En förutsättning för att nämnden ska vara behörig att pröva ansökningarna är att avtalen gäller bostadshyra.

Bestämmelserna om vad som är bostad respektive lokal finns i 12 kap. 1 § tredje stycket jordabalken. Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

Avgörande för frågan om vilken kategori lägenheten tillhör är i första hand det ändamål som lägenheten upplåtits för eller vad parterna senare kan ha kommit överens om.

I praxis har vid bedömningen omständigheter som bl.a. kontraktets utformning och innehåll, förekomsten av gemensamma utrymmen och personal samt lägenhetens användning haft betydelse för gränsdragningen.

Vid bedömningen är inte de enskilda omständigheterna i sig avgörande. Vad gäller hyresavtalet används ofta standardformulär för lokalhyra även för bostadshyresavtal när det är fråga om blockhyra och avtalet kan då även innehålla villkor som gäller för lokalhyra. Beträffande lägenhetens utformning finns gemensamma utrymmen i stor omfattning även i t.ex. studentboenden och kollektivhus utan att det rör sig om lokalhyra.

Reglerna om blockhyra infördes år 1985. Förstahandshyresgästen i ett blockhyresavtal är normalt en juridisk person, historiskt oftast en kommun som hyr bostadslägenheter för att kunna ge personer som har behov av vård eller omsorg en bostad, något som också lagstiftningen verkar ha förutsatt. När regeln om blockuthyrning, som ursprungligen innehöll ett krav på att hyresavtalet skulle omfatta minst tio hyreslägenheter, ändrades år 1994 till att gälla tre lägenheter motiverades det med kommunernas ökade behov av blockhyresavtal genom ”utbyggnaden av de särskilda boendeformerna för äldre, sjuka eller handikappade.” Anledningen till att bostadshyresgäster som hyr av en hyresvärd med blockhyresavtal år 2002 gavs samma besittningsskydd som vanliga hyresgäster var bl.a. att blockuthyrning främst förekommer i samband med upplåtelser som riktas till kategorier som äldre, psykiskt sjuka och missbrukare. Det betyder att varje inslag av vård eller omsorg i förstahandshyresgästens verksamhet inte heller innebär att det rör sig om lokalhyra.

I fall där en lägenhet upplåts både för att hyresgästen ska bedriva verksamhet i lägenheten och använda den som bostad ska lägenheten anses som bostad så snart bostadsinslaget inte är av endast ringa betydelse i förhållande till lokalinslaget. Bostadsdomstolen har konstaterat (bl.a. RBD 37:79) att när lägenheten ska användas både som bostad och för rörelseverksamhet får bostadsmomentet i allmänhet anses vara svagt när bostadsdelen ska hyras ut i andra hand. Bestämmelserna om blockhyra



infördes efter bostadsdomstolens ställningstagande. I blockhyresavtal är utgångspunkten alltid att bostäderna ska hyras ut i andra hand. Förhållandena vid blockhyra är inte alltid jämförbara med dem vid uthyrning av en lägenhet till en hyresgäst. Den omständigheten att det rör sig om andrahandsuthyrning bör enligt nämndens mening därför i detta sammanhang inte alltid innebära att bostadsmomentet ska anses som svagare än vid en förstahandsuthyrning.

Bedömningen måste ske genom en helhetsbedömning av samtliga omständigheter i det enskilda fallet, främst med utgångspunkt från det som är syftet med upplåtelsen.

Uppgifter om lägenheterna och vad parterna anfört framgår av protokoll från sammanträde den 6 december 2018 och av parternas yttranden.

Med utgångspunkt i det som sagts ovan gör hyresnämnden följande bedömning.

Hyresnämnden konstaterar inledningsvis att i Stettin 22 och Garnisonlyckan 3 har samtliga hyresgäster egna sedvanliga hyreskontrakt och att lägenheterna är utformade som vanliga bostadslägenheter.

#### Potatisåkern 2

Detta hyresavtal avser ostridigt ett antal bostadslägenheter men inga andra utrymmen och ingen verksamhet bedrivs. Det finns således ingen anledning att överväga om lägenheten är en lokal. Avtalet utgör enligt nämndens mening ett blockhyresavtal och det finns inget hinder för hyresnämnden att pröva KB Gyllentorpens ansökan.

#### Stettin 22

Detta avtal avser LSS-boende i ett vanligt flerfamiljshus där bostadslägenheterna finns i en korridor. Enhetschefen har uppgett att de boende har litet behov av vård. De boende lever självständigt, ger sig iväg på egen hand och personalen vet inte var de befinner sig. De boende lagar själv sin mat och äter i sina lägenheter. Kontakter med

vården sköter de boende själva. De går till primärvården som alla andra. De umgås med egna vänner och in- och avflyttning fungerar som i det vanliga bostadsbeståndet. Personal finns tillgänglig dygnet runt, oftast endast en person men ibland två. I kontraktet har användningen angetts som bostad åt psykiskt funktionshindrade och enligt de särskilda bestämmelserna är avtalet ett blockhyresavtal. Av den totala ytan 620 kvadratmeter används 63 kvadratmeter som personalutrymme.

Av kontraktet framgår att parternas avsikt var att ingå ett blockhyresavtal och att ändamålet var uthyrning av bostad till psykiskt funktionshindrade. Hyresnämnden bedömer att lägenheten såsom den används, även med hänsyn till närvaron av personal, helt övervägande används för bostadsändamål och att den verksamhet förstahandshyresgästen bedriver utgörs av ett mycket begränsat stöd till andrahandshyresgästerna. Enligt hyresnämndens mening är det överordnade ändamålet med upplåtelsen uthyrning av bostäder. Den stödverksamhet som förekommer är ett hjälpmedel för att uppnå målet men har inte sådan tyngd att upplåtelsen ska bedömas som lokal. Hyresnämnden bedömer att hyresavtalet är ett bostadshyresavtal och att det därmed inte finns något hinder för hyresnämnden att pröva ansökan.

### Garnisonslyckan 3.

Hyresavtalet gäller enligt kontraktet LSS-boende. I kontraktet är rubriken lokal ersatt med ordet Blockhyresavtal. Av den totala ytan om 620 kvadratmeter utgör 44 kvadratmeter personalutrymmen. Enligt de uppgifter som lämnats av enhetschefen hyrs bostadslägenheterna ut omöblerade. De boende har ansvar för skötseln av lägenheten och för det inre underhållet. De tar själva hand om sånt som bäddning och städning. Personal finns på plats beroende på behovet, dagtid en eller två personer. På kvällar och nätter kan personal tillkallas vid behov. Läkare eller sjukvårdspersonal finns inte på boendet. Vårdbehovet varierar. Många bor kvar under lång tid. De finns de som har bott länge i sina lägenheter och med tiden förändras vårdbehovet. De boende åker själva iväg på dagarna till olika former av sysselsättning. De tar buss eller färdtjänst. De äter ofta i sina lägenheter men vissa måltider lagar personal och boende tillsammans. Det finns en gemensam matsal där man äter ibland.

Att parterna strukit över ordet lokal och ersatt det med blockhyresavtal talar för att parterna avsett att ingå ett blockhyresavtal. Som det framgått har de boende i Garnisonslyckan ett något större vårdbehov än de boende i Stettin 22 även om vårdbehovet varierar. Hyresnämnden bedömer dock att även i detta fall utgörs förstahandshyresgästens verksamhet av ett relativt begränsat stöd till andrahandshyresgästerna som kan rymmas inom blockhyresavtal. Även i detta fall är ändamålet bostadsuthyrning som förstahandshyresgästens verksamhet är underordnad. Det rör sig således enligt hyresnämndens mening inte om en sådan samlad verksamhet som medför att lägenheten ska bedömas som lokal. Det finns därmed inte heller något hinder för hyresnämnden att pröva ansökningarna.

Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast **den 4 mars 2019**.

Hur man överklagar, se bilaga.

Ylva Lönnaeus

