



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020113

BESLUT
2019-02-22
Stockholm

Mål nr
ÖH 7411-18

Sid 1 (5)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Jönköping, beslut 2018-07-02 i ärende nr 1789-17, se bilaga A

PARTER

Klagande

Mitman 1 Bränninge AB, 559113-0371
Reprovägen 12
183 77 Täby

Motpart

Habo kommun, 212000-1611
Box 212
566 24 Habo

SAKEN

Avvisning av ansökan om dispens för blockuthyrning

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet.

Dok.Id 1475124

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 00

E-post: svea.hovratt@dom.se
www.svea.se

Telefax
08-21 93 27

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Mitman 1 Bränninge AB (hyresvärden) har yrkat att hovrätten ska upphäva hyresnämndens beslut att avvisa ansökan om godkännande av parternas överenskommelse.

Habo kommun (kommunen) har biträtt hyresvärdens yrkande.

PARTERNAS TALAN

Hyresvärden har i hovrätten anfört att hyresavtalet får anses ha en vedertagen utformning som avtal om blockuthyrning för såväl kommunala som privat drivna omsorgsverksamheter. Motsvarande avtalsutformning har av andra hyresnämnder ansetts uppfylla kriteriet för blockhyresavtal.

Kommunen har instämt i vad hyresvärden anfört.

HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet.

Hovrättens bedömning

Lagreglering och rättspraxis

Bestämmelsen om s.k. blockuthyrning förutsätter att hyresavtalet omfattar minst tre bostadslägenheter som hyresgästen ska hyra ut i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt. Parterna kan då – med vissa undantag – avtala om avsteg från de regler som gäller för bostadslägenheter under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokalhyra och att det godkänts av hyresnämnden (12 kap. 1 § sjätte stycket jordabalken). En förutsättning för att det ska vara fråga om blockuthyrning är alltså att hyresavtalet avser bostadslägenheter. (Se Tore Ljungkvist,

Blockuthyrning – En möjlighet för hyresrätten. Stockholms Fastighetsägareförening, 2001, s. 7 ff.)

Enligt 12 kap. 1 § tredje stycket jordabalken avses med bostadslägenhet lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet. Det förekommer även kombinerade upplåtelser, när en lägenhet har upplåtits både som bostad och för annat ändamål, exempelvis tandläkar- eller advokatverksamhet då lägenheten samtidigt utgör bostad för hyresgästen. Av betydelse för gränsdragningen är hur pass tungt det bostadsmoment som ingår i upplåtelseändamålet väger i jämförelse med den tillämnade användningen i övrigt (RBD 1979:37).

Bostadsdomstolen hade att pröva frågan om upplåtelseform i ett fall där ett landsting hyrde en lägenhet i vilken fyra-fem personer med intellektuell funktionsnedsättning, för vilka landstinget hade vårdansvar, skulle bo. I lägenheten bodde enligt utredningen i målet fyra vårdtagare som disponerade var sitt sovrum och delade på två duschrum med toalett. Personalen disponerade ett rum som övernattningsrum och ett duschrum med toalett. Vardagsrum och kök var gemensamma. Ett rum användes som kansli och mottagning. Personal fanns ständigt till hands och personalen hade allt ansvar för städning och låsning m.m. Bostadsdomstolen konstaterade att lägenheten i viss mån var anpassad till att fungera som institution och att det för vårdtagarna, även om strävan var att de skulle bo under så hemlika förhållanden som möjligt, inte kunde anses vara fråga om ett självständigt, eget boende. Det fick i stället hållas för visst att boendet ingick i den verksamhet av social, institutionell natur som landstinget såsom vårdansvarig bedriver. Med beaktande av hur hyresavtalet var utformat och hur lägenheten var inredd och använd fann domstolen att lägenheten var att hänföra till lokal (RBD 1993:5).

I senare praxis har också Svea hovrätt bedömt att upplåtelsen avsett lokal i fall där upplåtelsen avsett verksamhet av institutionell natur i form av gruppboende eller äldreboende. Utmärkande för sådana fall är bl.a. att verksamheten förutsätter att personal finns på plats och att upplåtelsen, utöver bostadsutrymmen, omfattat även personal- och gemensamhetsutrymmen (se vidare Holmqvist-Thomsson, Hyreslagen

En kommentar, 11 uppl. s. 36 ff.).

Bedömningen i detta mål

Avgörande för frågan om en hyreslägenhet är att betrakta som en bostadslägenhet eller som en lokal är i första hand det ändamål för vilket lägenheten har upplåtits. Avtalets utformning, liksom det förhyrda objektets beskaffenhet kan få betydelse vid bedömningen.

Hyresavtalet har i detta fall rubriken Hyresavtal avseende lokal. Det är upprättat på ett formulär för lokalhyresavtal. Ändamålet med förhyrningen anges vara Blockhyresavtal av en LSS gruppbostad. Av bilagor till avtalet framgår att hyresvärden i enlighet med ritningar ska uppföra en byggnad avsedd som gruppbostad som kommer att innefatta sex lägenheter samt gemensamhets- och personallokaler, vilka hyresgästen ska blockförhyra för att bedriva gruppbostadsverksamhet inom ramen för lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade ("LSS"). Verksamheten kan komma att bedrivas dygnet runt. Hyresgästen hyr lokalerna i sin helhet innehållande sex lägenheter samt tillhörande lokalutrymmen och mark. Vidare anges att hyresgästen har rätt att hyra ut lägenheterna i andra hand samt att hyresgästen ska se till att andrahandshyresgäster skriftligen avstår från eventuell besittningsrätt. Hyrestiden är 20 år med 10 års förlängning vid utebliven uppsägning. I övrigt innehåller avtalet för lokalhyresavtal typiska bestämmelser om fastighetsskatt, momsplikt och snöröjning m.m. Parterna är överens om att ett antal bestämmelser om bostadshyra i 12 kap. jordabalken inte ska gälla och att hyresvärden ska ansöka hos hyresnämnden om godkännande av dessa avvikelser med åberopande av bestämmelserna om blockuthyrning.

Med hänsyn till hyresavtalets utformning och hur lägenheten är beskaffad finner hovrätten att det här är fråga om upplåtelse för en verksamhet av institutionell natur och att bostadsmomentet får anses vara av underordnad betydelse i förhållande till denna verksamhet. Hyresavtalet är därför – som även hyresnämnden funnit – att anse som ett avtal om lokalhyra och inte om bostadshyra.

Överklagandet ska alltså avslås.

Eftersom upplåtelsen har bedömts avse lokalhyra kan det konstateras att den enda begränsningen i parternas avtalsfrihet utgörs av att de är förhindrade att avtala om hyresvillkor som strider mot bestämmelserna om lokaler.

Hovrätten vill tillägga följande. Det aktuella hyresavtalet gäller hela den för verksamheten anpassade byggnaden med ett totalt hyresbelopp för helheten. Av ritningarna kan i och för sig utläsas vilka utrymmen som är tänkta som bostad för vårdtagarna och vilka som utgör personal- och ekonomiutrymmen m.m. Med vanligt språkbruk skulle avtalet kunna sägas innefatta flera bostadslägenheter. Bostadsutrymmena är emellertid inte specificerade eller närmare beskrivna i avtalet. De lär komma att bli tydligt och konkret avgränsade först när de hyrs ut i andra hand. Med 12 kap. jordabalkens terminologi kallas det upplåtna objektet för "lägenheten". Lägenheten är här hela byggnaden. För det fall att hyresavtalet mellan hyresvärden och kommunen – i motsats till vad hovrätten just kommit fram till – skulle ha bedömts som ett avtal avseende bostad, skulle det inte kunna sägas omfatta mer än en lägenhet. Det skulle i så fall ändå inte ha motsvarat kriterierna för ett s.k. blockhyresavtal enligt 12 kap. 1 § sjätte stycket jordabalken.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Kazimir Åberg och Per Claréus samt f.d. hovrättsrådet Måns Edling, referent.



HYRESNÄMNDEN I
JÖNKÖPING

PROTOKOLL
2018-07-02
Handläggning i parternas
utevaro

Aktbilaga 3
Ärende nr
1789-17

Nämnden

Hyresrådet Carl Olof Nilsson Öhrnell, även protokollförare

Plats för handläggningen

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Bränninge 1:87, Kamomillstigen 4-6, Habo

PARTER

Sökande

Mitman 1 Bränninge AB, 559113-0371
c/o Mitsemhus, Reprovägen 12, 183 77 Täby

Motpart

Habo kommun, 212000-1611
Box 212, 566 24 Habo

Saken

Dispens, blockuthyrning

Sökanden har gett in ett hyresavtal avseende bl.a. bostadsutrymmen. Sökandena har ansökt om hyresnämndens godkännande av avvikelser från tvingande reglerna för bostadshyra. Avtalet har rubricerats som ”HYRESAVTAL – avseende lokal”.

Efter genomgång av handlingarna meddelar hyresnämnden följande

BESLUT

Hyresnämnden avvisar ansökan.

Skäl för beslutet

Hyresavtal delas in i bostadshyra och lokalhyra. För bostadshyra gäller delvis andra regler än de som gäller för lokalhyra. Dessutom är reglerna för bostadshyra i större utsträckning tvingande till hyresgästens fördel. Det innebär bl.a. att en bostadshyresgäst ibland får mer förmånliga villkor enligt lagen än vad som följer av parternas avtal.

Dok.Id 32123

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2243	Hamngatan 15	036-156780	036-156786	måndag – fredag
550 02 Jönköping		E-post: hyresnamndenijonkoping@dom.se		09:00–12:00
		www.hyresnamnden.se		13:00–15:00

Även en juridisk person kan vara hyresgäst i ett bostadshyresavtal. Parternas syfte är då vanligtvis att hyresgästen i sin tur ska upplåta lägenheten till en fysisk person som ska bo i lägenheten. För att göra det möjligt för parterna att i sådana fall tillämpa lokalhyresreglerna kan hyresnämnden godkänna avvikelser från bostadshyresreglerna inom vissa närmare angivna ramar. Förutsättningarna för detta framgår av 12 kap. 1 § sjätte stycket jordabalken. Bland förutsättningarna kan nämnas att det ska vara fråga om en upplåtelse av minst tre bostadslägenheter som ska vidareupplåtas. En grundläggande förutsättning är dock att förstahandsavtalet är ett bostadshyresavtal. I praxis har det ansetts att hyra av utrymme som delvis ska användas som bostad åt annan än hyresgästen, delvis för andra behov i hyresgästens verksamhet ska anses som ett lokalhyresavtal om upplåtelsen som helhet utgör en samlad verksamhet, t.ex. ett boende för äldre eller annat specialboende.

Enligt avtalet i det nu aktuella ärendet utgörs lägenheten, dvs. det uthyrda objektet, av ett antal olika utrymmen, vilka delvis ska användas vid vidareuthyrning för bostadsändamål. I andra delar av det uthyrda objektet ingår utrymmen för personal, teknik samt entréer och korridorer. Den totala ytan utgör då en lokal och hyresbestämmelserna för lokaler är tillämpliga på parternas avtal. Detta påverkas inte av om en vidareupplåtelse av ett enskilt bostadsutrymme kan komma att anses som bostadshyresavtal.

Eftersom avtalet mellan Mitman 1 Bränninge AB och Habo kommun alltså inte är ett bostadshyresavtal utan ett lokalhyresavtal kan godkännande enligt reglerna för blockhyra inte prövas. Ansökningen ska därför avvisas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR se bilaga

Överklagande senast den 23 juli 2018

Som ovan

Carl Olof Nilsson Öhrnell