



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 02  
020108

**PROTOKOLL**  
2022-07-07  
2022-09-29  
2022-11-29  
2023-02-01  
2023-03-23  
Föredragning i  
Stockholm

Aktbilaga 11  
Mål nr H 6206-22

## RÄTTEN

Hovrättsråden Kenneth Nordlander, Carin Häckter och Thomas Edling, referent och protokollförare

## FÖREDRAGANDE

Föredraganden Linda Andersson

## PARTER

### Klagande

Göteborgs stad, Förvaltningen för funktionsstöd  
Intraservice N230 Lokalförvaltning.  
Mkod 200  
405 38 Göteborg

Ombud: Hyresjuristen A.K.  
c/o Göteborgs stad  
Lokalförvaltningen  
Box 5163  
402 26 Göteborg

### Berörd part

Grön Bostad Lindholmsallén AB, 556823-6243  
Box 30010  
104 25 Stockholm

## SAKEN

Avvisad ansökan om dispens för blockuthyrning; nu fråga om återförvisning

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Göteborg, beslut 2022-05-04 i mål H 1667-22

\_\_\_\_\_  
Följande antecknas.

Dok.Id 1875164

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

Grön Bostad Lindholmsallén AB och Göteborgs stad, Förvaltningen för funktionsstöd (Göteborgs stad) har träffat ett hyresavtal. Parternas avsikt är att sex bostadslägenheter om sammanlagt ca 260 kvm ska vidareupplåtas av Göteborgs stad som permanentbostad till personer med behov av särskilt stöd och service. Upplåtelsen innefattar även personal- och gemensamma utrymmen om ca 110 kvm. Parterna har kommit överens om att reglerna om bostadshyra ska tillämpas på avtalet och att ansökan om undantag från dessa ska göras enligt reglerna om blockhyra (12 kap. 1 § sjätte stycket jordabalken).

Hyresnämnden har genom det överklagade beslutet avvisat ansökan om godkännande av undantag från reglerna om bostadshyra. Som skäl för beslutet har hyresnämnden anfört i huvudsak att upplåtelsen med hänsyn till hyresavtalets utformning och ändamål var en upplåtelse för en verksamhet av institutionell natur med ett underordnat bostadsmoment. Hyresavtalet bedömdes därför som ett avtal om lokalhyra.

Göteborgs stad har överklagat beslutet och yrkat att hovrätten ska bifalla ansökan. Som grund för överklagandet har Göteborgs stad anfört att det är fråga om bostadshyra. Till utvecklande av denna ståndpunkt har bland annat följande anförts.

Högsta förvaltningsdomstolen har i rättsfallet HFD 2013:79 fastställt att boenden med särskild service utgör stadigvarande boenden. Skatterättsligt kan bostäderna i aktuellt hyreskontrakt inte hanteras likt bostadsytor vid verksamhet av institutionell karaktär och en typ av vårdinrättning. De enskilda hyresgästerna tecknar egna kontrakt för respektive bostad utan beslut om insats enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade i likhet med övriga hyresgäster inom staden. Utgångspunkten är att hyresgästerna ska betala sin hyra med egna inkomster från arbete. De som saknar arbete får i många fall aktivitetsersättning för daglig verksamhet. Boendemomentet är därför inte av underordnad betydelse. Högsta domstolen har i NJA 2020 s. 681 klarlagt att parterna haft möjlighet att ingå avtal om bostadshyra och göra en ansökan enligt reglerna om blockhyra.

Efter föredragning fattar hovrätten följande

**BESLUT** (att meddelas 2023-03-28)

Hovrätten undanröjer hyresnämndens beslut och återförvisar målet till nämnden för fortsatt behandling.

*Skälen för beslutet*

Blockuthyrning förutsätter att hyresavtalet omfattar minst tre bostadslägenheter som hyresgästen ska hyra ut i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt (12 kap. 1 § sjätte stycket jordabalken). Målet aktualiserar frågan om hur upplåtelsen ska bedömas när det ingår även andra utrymmen än sådana som ska vidareupplåtas som bostadslägenheter.

I rättspraxis om tillstånd till blockuthyrning har upplåtelser där det ingått dels bostadslägenheter som ska upplåtas vidare till personer som får stöd enligt lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade, dels utrymmen för personal som ska närvara för att hjälpa de boende och gemensamma utrymmen, normalt bedömts som lokaler. Vid bedömningen har då särskilt beaktats att det varit fråga om en verksamhet av institutionell natur och att bostadsmomentet framstått som underordnat (se RH 2019:43 med hänvisningar).

Frågan om gränsdragningen mellan lokal och bostadslägenhet har prövats av Högsta domstolen i rättsfallet NJA 2020 s. 681. I det fallet skulle en del av lägenheten vidareupplåtas till personer med behov av stöd men även personalutrymmen och gemensamma utrymmen ingick i upplåtelsen. Domstolen uttalade bland annat att det står parterna fritt att avtala att hyresavtalet mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen ska anses avse bostadslägenheter. Det gäller enligt domstolen även om en inte oväsentlig del av hyresobjektet ska användas för annat ändamål än bostad. Högsta domstolen tillade att ett sådant avtal får anses medföra att reglerna om blockuthyrning ska tillämpas (p. 21). När parterna i avtalet angett att avtalet avser hyra av lokal kan de tvingande reglerna om bostad ändå vara tillämpliga. För att avgöra om så är fallet finns det enligt domstolen skäl att ta hänsyn till alla föreliggande

omständigheter för att bedöma om bostadsinslaget dominerar upplåtelsen på ett sådant sätt att den tvingande regleringen om bostadshyra ska tillämpas (p. 22).

Högsta domstolens uttalande om att parterna har ett utrymme att avtala om att avtalet ska anses som bostadshyra får anses bygga på att 12 kap. jordabalken endast är tvingande till förmån för hyresgästen (12 kap. 1 § femte stycket jordabalken). Något hinder mot att avtala om ett starkare skydd för hyresgästen i olika avseenden finns då som utgångspunkt inte.

Parterna har i förevarande fall kommit överens om att avtalet avser bostadshyra och att ansökan om undantag från reglerna om bostadshyra ska göras. Av den upplåtna lägenheten avser ca 260 kvm utrymme som ska vidareupplåtas som bostadslägenheter och ca 110 kvm personal- och gemensamhetsutrymmen.

I linje med Högsta domstolens uttalanden i NJA 2020 s. 681 får parterna i ett fall som det förevarande anses ha möjlighet att komma överens om att hyresavtalet avser bostadshyra. I ett sådant fall är, som Högsta domstolen också konstaterade, reglerna om blockhyra tillämpliga.

Av det anförda följer att hyresnämnden haft att pröva ansökan och de begärda undantagen från reglerna om bostadshyra i sak. Det får anses ankomma på hyresnämnden att göra det som första instans. Omständigheterna är sådana att det får anses uppenbart obehövt att höra parterna i frågan om återförvisning. Hyresnämndens beslut ska undanröjas och målet ska återförvisas till hyresnämnden för fortsatt behandling

---

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

Thomas Edling  
Protokollet uppvisat/