

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 11 september 2020

Mål nr

T 3044-19

PARTER

Klagande

Bostadsrättsföreningen Gulddragaren, 769617-0880

Slättgårdsvägen 103 A

129 44 Hägersten

Ombud: Jur.kand. TJ

Motpart

Stockholms stad, 212000-0142

Hägersten-Liljeholmen stadsdelsnämnd

Box 490

129 04 Hägersten

Ombud: Stadsadvokat GS

SAKEN

Avhysning m.m.

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts dom 2019-05-10 i mål T 6247-18

DOMSLUT

Högsta domstolen förklarar att avtalen mellan Bostadsrättsföreningen Gulddragaren som hyresvärd och Stockholms stad som hyresgäst avser hyresavtal för lokal.

Högsta domstolen beviljar prövningstillstånd i målet i övrigt.

Med ändring av hovrätts dom i själva saken fastställer Högsta domstolen tingsrättens domslut.

Högsta domstolen ändrar hovrätts dom även i fråga om rättegångskostnader och befriar Bostadsrättsföreningen Gulddragaren från skyldigheten att ersätta Stockholms stad för rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten samt förpliktar Stockholms stad att ersätta Bostadsrättsföreningen Gulddragaren för rättegångskostnader i

- tingsrätten med 388 880 kr, varav 366 080 kr avser ombudsarvode och 22 800 kr utlägg, och betala ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från den 17 maj 2018, och

- hovrätten med 105 959 kr, varav 105 719 kr avser ombudsarvode och 240 kr utlägg, och betala ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från den 10 maj 2019.

Högsta domstolen förpliktar Stockholms stad att ersätta Bostadsrättsföreningen Gulddragaren för rättegångskostnad i Högsta domstolen med

145 563 kr, varav 139 563 kr avser ombudsarvode och 6 000 kr utlägg, och betala ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN M.M.

Bostadsrättsföreningen Gulddragaren (Föreningen) har yrkat att Högsta domstolen ska förplikta Stockholms stad (Staden) att genast avflytta från lokalerna med avtalsnummer 5204-9007 och 5204-9011 i fastigheten Stockholm Gulddragaren 28 med adress Slättgårdsvägen 99 respektive Slättgårdsvägen 101 i Stockholm, förplikta Staden att ersätta Föreningen för rättegångskostnad i tingsrätten med där utdömt belopp, befria Föreningen från skyldigheten att ersätta Stadens rättegångskostnad i hovrätten samt förplikta Staden att ersätta Föreningen för rättegångskostnad där. Föreningen har vidare yrkat att stadens genkärsmål ska ogillas i dess helhet.

Staden har motsatt sig ändring av hovrättens dom.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

Högsta domstolen har meddelat det prövningstillstånd som framgår av punkten 7.

DOMSKÄL

Bakgrund

Inledning

1. Staden, Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd – numera Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd – har enligt två avtal av Föreningen sedan 2009 hyrt lägenheter för s.k. omsorgsboende i Föreningens hus. Staden (ursprungligen dock Stockholms läns landstings fastighetsnämnd) hyrde dessförinnan lägenheterna av AB Svenska Bostäder som hyresvärd. Enligt de tidigare

avtalen hyrdes lägenheterna ut för att användas som gruppboestad med tillhörande allmänna utrymmen såsom gemensamt kök, tvättstuga, expeditiions- och personalutrymmen. De nu aktuella avtalen ingicks i samband med att AB Svenska Bostäder sålde fastigheten till Föreningen.

2. Varje hyresobjekt uppgår till 372 kvm och omfattar sex separata lägenheter om vardera cirka 40 kvm, bestående av ett rum med tillhörande badrum och kokvrå (penry), samt en större lägenhet med kök. Den större lägenheten om cirka 80 kvm utnyttjades som gemensamma utrymmen samt som personalutrymme.

3. Staden har i sin tur alltsedan 1990 hyrt ut merparten av ytorna till personer med funktionshinder genom att teckna individuella hyresavtal med varje boende.

4. Föreningen sade upp hyresavtalen för villkorsändring till upphörande den 30 september 2016. Parterna är i första hand oense i frågan om Föreningen har haft rätt att säga upp avtalen på det sätt som skett och i andra hand om avtalen har förlängts på oförändrade villkor.

5. Föreningen väckte talan vid tingsrätten och yrkade att Staden skulle förpliktas att genast avflytta från objekten. Staden bestred Föreningens talan och yrkade i genstämning att Föreningen skulle förpliktas utge ersättning för felaktigt debiterade hyrestillägg och mervärdesskatt.

6. Tingsrätten biföll käromålet och ogillade genkäromålet. Hovrätten har ogillat käromålet och bifallit genkäromålet.

Frågan i Högsta domstolen

7. Högsta domstolen har beviljat prövningstillstånd beträffande frågan om parternas avtal avser hyresavtal för bostadslägenhet eller lokal. Högsta

domstolen har förklarat frågan om prövningstillstånd rörande målet i övrigt vilande.

Den rättsliga regleringen om hyresupplåtelser enligt 12 kap. jordabalken

Inledning

8. I 12 kap. jordabalken finns bestämmelser om hyra. Med hyra avses enligt 1 § första stycket upplåtelse av hus eller del av hus mot ersättning. För att det ska vara fråga om ett hyresavtal krävs att hyran inte är av underordnad betydelse (jfr NJA 1971 s. 129).

9. Lagen reglerar två typer av lägenheter, bostadslägenhet och lokal. 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. (se 1 § tredje stycket.) Reglerna för bostadslägenheter och för lokaler skiljer sig åt i väsentliga delar, bl.a. i fråga om besittningsskyddet och rätten till förlängning av hyresförhållandet (se 46 § respektive 57 §).

10. I 1 § sjätte stycket regleras s.k. blockuthyrning. Med detta avses att hyresavtalet mellan hyresvärden och förstahandshyresgästen gäller minst tre bostadslägenheter som hyresgästen ska hyra ut i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt. Reglerna tillskapades sedan det konstaterats att det förekom att en hyresgäst hyrde ett flertal bostadslägenheter för att sedan själv hyra ut lägenheterna i andra hand, där fastighetsägaren var införstådd med detta. Som exempel på sådan uthyrning nämndes att ett industriföretag eller en sjukvårdshuvudman hyrde ett större antal lägenheter och i sin tur hyrde ut lägenheterna till sina anställda, eller att en studentbostadsstiftelse hyrde bostadslägenheter för att vidareupplåta dessa till studenter. Lagstiftaren utgick härvid från att lagens tvingande regler för bostadslägenheter gällde såväl för hyresförhållandet mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen som

mellan den senare och andrahandshyresgästen. (Se SOU 1981:77 s. 322 f. och prop. 1983/84:137 s. 111 f.)

11. Vid blockuthyrning får parterna avtala om förbehåll som strider mot reglerna för bostadslägenheter. För att ett förbehåll ska vara giltigt krävs att det godkänts av hyresnämnden. Utan ett sådant godkännande är avtalet mellan parterna i sig giltigt men de tvingande reglerna för bostadshyra ska i sin helhet gälla. Huvudsyftet med ordningen där hyresnämnden ska lämna sitt tillstånd är att möjligheten till blockuthyrning inte ska missbrukas av mindre nogräknade hyresvärdar för att kringgå de tvingande regler som finns till skydd för den som hyr en bostadslägenhet. Det är mot den bakgrunden som något sådant godkännande inte behövs om staten, en kommun, en region eller ett kommunalförbund är hyresvärd.

12. Regleringen om blockuthyrning är direkt tillämplig när hyresavtalet mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen omfattar tre eller fler bostadslägenheter och enbart bostadslägenheter. Vilka regler som ska tillämpas när hyresavtalet avser också lokaler, eller när avtalet inte bara syftar till att bostadslägenheter ska hyras ut i andra hand, följer alltså inte direkt av regleringen. Det är emellertid klart att det inte är tillräckligt att hyresavtalet omfattar minst tre lägenheter oavsett vad upplåtelsen i övrigt inbegriper. Samma fråga uppkommer när endast en lägenhet upplåts och det ska avgöras om fråga är om lokalupplåtelse eller upplåtelse av bostadslägenhet enligt 1 § tredje stycket. Frågan får besvaras med tillämpning av de allmänna principer som gäller för upplåtelse som sker för såväl bostadsändamål som annat ändamål, s.k. kombinerade upplåtelse.

Tillämpliga regler vid kombinerad upplåtelse som avser en lägenhet

13. Vid kombinerade upplåtelse av en lägenhet följer av 1 § tredje stycket att reglerna för bostadslägenheter ska tillämpas när lägenheten upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad.

14. Avgörande för frågan om upplåtelsen avser bostadslägenhet eller lokal är det avtalade ändamålet. Detta kan framgå uttryckligen av avtalet eller vara underförstått mellan parterna. Hyreskontraktets utformning är inte avgörande; det utslagsgivande är i stället vad parterna avsåg vid avtalets ingående. När det inte går att få klarhet i parternas gemensamma avsikt rörande lägenhetens användning, och därmed om ändamålet med upplåtelsen, får den frågan avgöras genom sedvanlig avtalstolkning.

15. Utgångspunkten bör därvid vara hur en förnuftig person i samma situation som parterna hade uppfattat ändamålet med uthyrningen. Hänsyn får här tas till alla tolkningsdata av betydelse, främst av objektiv karaktär, som kan klargöra vad parterna vid avtalets ingående avtalade om för ändamål med uthyrningen. Av betydelse är här bl.a. vad som framgår rörande avtalsförhandlingarna, avtalets ordalydelse, avtalets systematiska uppbyggnad, parternas handlande efter avtalsingåendet, parternas agerande före avtalsingåendet i fall där de tidigare ingått samma typ av avtal, lägenhetens utformning och eventuell verksamhets art.

16. Ingen av de nu nämnda faktorerna är nödvändigtvis avgörande för avtalstolkningen. Vad som exempelvis anges om ändamålet i kontraktet blir inte avgörande, om det av övriga omständigheter framgår att det uppgivna ändamålet inte motsvaras av vad parterna faktiskt avsåg att lägenheten skulle användas till (jfr t.ex. RBD 10:82). Hur lägenheten faktiskt används kan vidare vara en indikation på hur parterna uppfattat avtalsändamålet. Den omständigheten kan emellertid typiskt sett inte ges avgörande betydelse, eftersom hyresgästens faktiska användning inte nödvändigtvis motsvaras av hyresvärdens uppfattning vid avtalsingåendet. Användningen kan också ändras under hyrestidens gång och detta bör i allmänhet inte påverka bedömningen av om det är fråga om hyra av en bostadslägenhet eller inte.

17. Att lägenheten är inrättad på ett sätt som är typiskt för en bostadslägenhet talar för att upplåtelsen avser bostadsändamål (jfr RBD 32:80). Bostadsinslagets betydelse kan inte bedömas enbart genom en jämförelse mellan hur stor del som upplåtits för bostadsändamål respektive lokaländamål. Det som är relevant är i stället hur betydelsefull användningen för bostadsändamål är i förhållande till annan användning av lägenheten. Är avsikten att den ska användas som permanentbostad i stället för tillfälliga övernattningar kan detta tala för att upplåtelsen i dess helhet ska anses avse bostadslägenhet (jfr exempelvis RBD 37:79 och RBD 2:80).

18. När uthyrning sker för viss verksamhet har dess art betydelse för bedömningen, jfr t.ex. rättsfallet RBD 5:93. I det avgörandet hade en privat hyresvärd och ett landsting tecknat avtal om att lägenheten också fortsättningsvis skulle vara bostad åt fyra till fem funktionshindrade personer för vilka landstinget hade vårdansvar. Lägenheten bestod av fyra sovrum som disponerades av en person vardera, två duschrum med toalett som delades mellan de boende, ett övernattningsrum för personal med dusch och toalett, ett rum som användes som kansli och mottagning samt vardagsrum och kök som var gemensamma för de som vistades i lägenheten. Hyreskontraktet hade träffats med användning av ett formulär avsett för lokaler och vissa av hyresvillkoren var typiska för en lokal. Kontraktet angav dock inte hur lägenheten närmare skulle användas. Lägenheten hade emellertid byggts om inför avtalsingåendet för att anpassas till den verksamhet som bedrevs där. Bostadsdomstolen konstaterade att lägenheten i viss mån var anpassad till att fungera som institution och att det inte för vårdtagarna – även om ambitionen var att de skulle bo under så hemlika förhållanden som möjligt – var fråga om ett självständigt eget boende utan ett boende som ingick i den verksamhet av social och institutionell natur som landstinget som omsorgsansvarig bedrev. Lägenheten ansågs vara en lokal.

Tillämpliga regler vid kombinerad upplåtelse som avser flera lägenheter

19. Det är inte ovanligt att hyresavtalet mellan hyresvärden och hyresgästen avser flera lägenheter med olika eller kombinerad användning. Avtalen kan här anges avse flera lägenheter men också uttryckligen avse bara en lokal, som i sin tur kan delas upp i ett antal bostadslägenheter och andra lägenhetsytor. Det kan alltså vara fråga om exempelvis kombination av uthyrning av en eller flera lokaler och uthyrning av ett antal bostadslägenheter, där den för parterna gemensamma och synbara avsikten är att bostadslägenheterna ska hyras ut i andra hand. Vilka regler som ska tillämpas på helheten framgår inte direkt av 1 §.

20. Den nu aktuella typen av hyresavtal är vanligt förekommande när staten, en region eller en kommun är förstahandshyresgäst och bostadslägenheterna ska hyras ut i andra hand till exempelvis asylsökande, personer som får stöd i form av insatser enligt lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade eller personer inom äldreomsorgen som bereds särskilt boende och som får tillgång till service och omvårdnad dygnet runt eller delar av dygnet.

21. När upplåtelsen i andra hand avser mer än tre bostadslägenheter, dvs. lägenheter som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad, står det parterna fritt att avtala att hyresavtalet mellan fastighetsägare och förstahandshyresgäst ska anses avse bostadslägenheter. Det gäller även om en inte oväsentlig del av hyresobjektet ska användas för annat ändamål än bostad. Ett sådant avtal får anses medföra att reglerna om blockuthyrning ska tillämpas. I ett sådant fall kan parterna alltså avtala om avvikelser från vad som gäller för bostadslägenheter inom de gränser som lagen ger (se p. 10). Förstahandshyresgästen och andrahandshyresgästen får då ett direkt besittningsskydd.

22. När parterna i avtalet angett att reglerna om lokaler ska vara tillämpliga kan de tvingande reglerna om bostadslägenhet ändå bli tillämpliga, om det genom tolkning av parternas avtal följer att en inte oväsentlig del av hyresobjektet avser bostad. Det finns skäl att i dessa fall ta hänsyn till alla föreliggande omständigheter och avgöra om hyresavtalet domineras av bostadsupplåtelsen eller bostadsupplåtelseerna på ett sådant sätt att det finns skäl att tillämpa den tvingande regleringen för bostadslägenheter på hela hyresavtalet. De faktorer som har betydelse för bedömningen beträffande kombinerad upplåtelse av en lägenhet får här motsvarande betydelse (jfr p. 14–18). Av betydelse är vidare hur upplåtelseobjektet är beskaffat beträffande sådant som fördelning mellan bostadsyta och lokalyta, om objektet anpassats för verksamheten samt hur bostadsdelarna är beskaffade. Väsentlig vikt får också fästas vid arten av den verksamhet som ska bedrivas. När det gäller olika typer av gruppboenden kan sådana faktorer som personalintensitet och vårdinslag vara att beakta, i den mån sådana omständigheter var kända för parterna vid avtalets ingående.

23. Av rättspraxis från hovrätterna framgår att avtal om kombinerade upplåtelse av flera lägenheter för olika typer av grupp- eller omsorgsboenden (jfr p. 20) som huvudregel har bedömts vara avtal om hyra av lokal. Domstolarna har då särskilt fäst avseende vid att boendet för andrahandshyresgästerna har arrangerats inom ramen för någon form av omsorgsverksamhet eller verksamhet av mer eller mindre institutionell natur och att bostadsmomentet varit av underordnad betydelse i förhållande till verksamheten.¹ Det finns emellertid också exempel på rättspraxis där domstolarna har bedömt att tillhandahållandet av permanentbostäder utgjort det huvudsakliga syftet och att därför reglerna för bostadslägenheter ska tillämpas.²

¹ Jfr t.ex. RH 1996:107, Hovrätten över Skåne och Blekinges dom i mål T 81-99, Svea hovrätts beslut i mål ÖH 6207-02, ÖH 7869-03, ÖH 2422-12 och ÖH 7411-18; jfr RBD 5:93.

² Jfr exempelvis Svea hovrätts beslut i mål ÖH 5059-16.

Bedömningen av prejudikatfrågan

24. De två avtal som parterna har ingått rubriceras ”Hyreskontrakt för lokal”. Av avtalen framgår bl.a. att den lokal som hyrdes ut uppgick till 372 kvm, att lokalen uthyrdes med särskild för verksamheten avsedd inredning, att hyrestiden inleddes när Föreningen tog över fastigheten i september 2009 och varade till och med den 30 september 2013, att uppsägningstiden var nio månader och att avtalet vid utebliven uppsägning förlängdes med tre år, att hyresgästen i tillägg till den överenskomna hyran skulle erlägga ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt samt att avtalet innehöll villkor i övrigt som typiskt sett är avsedda för lokalkontrakt. Dessa omständigheter talar för att det är fråga om lokalupplåtelser.

25. Under rubriken ”Lokalens skick och användning” angavs vidare att lokalen uthyrdes i befintligt skick att användas till ”Omsorgsboende”. Parternas avtal ersatte enligt en särskild bestämmelse ett tidigare avtal mellan Svenska Bostäder och Staden. Av det avtalet framgick att lägenheten uthyrdes att användas som gruppboende med tillhörande allmänna utrymmen, såsom gemensamt kök, tvättstuga, expeditions- och personalutrymmen. Också detta avtal var i grunden utformat som ett lokalhyresavtal. Hyran bestämdes enligt principerna för bostadshyra jämte självkostnader som hyresvärden åsamkades på grund av lägenhetens iordningställande och användning som gruppboende.

26. Vid avtalsingåendet mellan Föreningen och Staden skulle ingen förändring av verksamheten ske. Det var därför känt vid avtalsingåendet att delar av objektet disponerades av personal och att en lägenhet användes gemensamt av de boende och personalen. Den del av objektet som inte disponerades enskilt av de boende uppgick till knappt en tredjedel av den totala ytan.

27. Det får också anses ha varit känt att hyresobjektet användes som gruppboestad. Sådana regleras av 9 § 9 lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Syftet med boendeformen är att vuxna personer med funktionshinder som inte klarar eget boende eller boende i serviceboestad ska ges möjlighet att skapa sig ett eget hem. Boendeformen ska därmed vara ett bostadsalternativ för den som har ett så omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov att mer eller mindre kontinuerlig närvaro av personal är nödvändig. Målsättningen med boenden av aktuellt slag är att boendet inte bör likna en institution utan att lägenheterna ska fungera som de boendes privata hem. De enskilda lägenheterna disponerades alltså av personer som typiskt sett har ett mer eller mindre omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov. I det aktuella fallet träffades individuella andrahandsuthyrningsavtal med de boende och lägenheterna innehöll såväl kök som badrum.

28. Särskilt avtalets utformning, den avsedda användningen och det av parterna angivna ändamålet med uthyrningen samt det betydande inslaget av vård- och omsorgsverksamhet medför att avtalen mellan Föreningen och Staden ska anses avse upplåtelse av lokal, trots att bostadslägenheterna utgjorde separata lägenheter.

29. Den fråga som ställs i prövningstillståndet ska alltså besvaras på så sätt att avtalen mellan Föreningen som hyresvärd och Staden som hyresgäst avser hyresavtal för lokal.

Målet i övrigt

30. Med denna utgång ska prövningstillstånd beviljas i målet i övrigt.

31. Högsta domstolen gör i övriga frågor ingen annan bedömning än den tingsrätten gjort. Föreningens uppsägning har alltså skett på ett korrekt sätt. Något nytt avtal kan inte anses träffat mellan parterna. Stadens genkärsmål ska vidare ogillas.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Ann-Christine Lindeblad, Johnny Herre (referent), Agneta Bäcklund, Svante O. Johansson och Johan Danelius
Föredragande justitiesekreterare: Robert Lind