

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 28 december 2022

Mål nr

T 7236-21

PARTER

Klagande

Vandelay Industries Sarl, 20002412234
109 Rts D'Arlon
L-2013 Luxembourg
Luxemburg

Ombud: Advokat SL och juristen ML

Motpart

CU

Ombud: Advokaterna PH och FE

SAKEN

Hyreavtal till bostad

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts dom 2021-10-27 i mål T 4118-20

DOMSLUT

Med ändring av hovrättens dom fastställer Högsta domstolen att Vandelay Industries Sarl har samma rätt i förhållande till CU som bolaget skulle ha haft om CU hade upplåtit hyresrätten till lägenhet nr 12 med adress Sibyllegatan 63 i Stockholm direkt till bolaget.

Högsta domstolen ändrar hovrättens dom även i fråga om rättegångskostnader och befriar Vandelay Industries Sarl från skyldigheten att ersätta CU för rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten samt förpliktar CU att ersätta bolaget för rättegångskostnader

- i tingsrätten med 482 800 kr, varav 480 000 kr avser ombudsarvode, och ränta enligt 6 § räntelagen från den 10 mars 2020 samt
- i hovrätten med 309 360 kr för ombudsarvode och ränta enligt 6 § räntelagen från den 27 oktober 2021.

Högsta domstolen förpliktar CU att till Vandelay Industries Sarl betala ersättning för rättegångskostnad i Högsta domstolen med 262 080 kr för ombudsarvode och ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Vandelay Industries Sarl har yrkat att Högsta domstolen ska fastställa att Vandelay har samma rätt i förhållande till CU som bolaget skulle ha haft om CU hade upplåtit hyresrätten till den aktuella lägenheten direkt till Vandelay.

Vandelay har vidare yrkat att bolaget ska befrias från skyldigheten att ersätta CU för rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten samt att bolaget ska tillerkännas ersättning för rättegångskostnader i dessa instanser.

CU har motsatt sig att hovrättens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

DOMSKÄL

Bakgrund

1. CU äger ett antal fastigheter med sammanlagt 52 bostadslägenheter. En av fastigheterna är E 1 med adress Sibyllegatan 63 i Stockholm. I fastigheten finns flera bostadslägenheter, bl.a. lägenhet nummer 12. Denna lägenhet omfattar 91 kvadratmeter och består av fyra rum och kök.
2. Genom ett avtal daterat den 3 november 2010 hyrde CU ut lägenheten till ett företag som numera har företagsnamnet Forenom Apartments AB. Hyrestiden var enligt avtalet den 8 november 2010 – 31 december 2011 och uppsägningstiden uppgick till tre månader. Vid utebliven uppsägning skulle avtalet förlängas tills vidare. Hyran uppgick till 18 000 kr i månaden. I avtalet angavs AW som namn på den boende.
3. Vandelay är ett utländskt bolag. AW är ställföreträdare för bolaget.
4. Samma dag som avtalet mellan CU och Apartments träffades hyrde Apartments ut lägenheten i andra hand till Vandelay. Hyrestiden var densamma som i förstahandsavtalet. Hyran uppgick till 69 000 kr per kvartal, dvs. 23 000 kr i månaden. Det angavs att lägenheten fick användas endast av AW.
5. Den 15 november 2011 ingick CU och Apartments en överenskommelse om att bolaget avstod från sitt besittningsskydd utan någon begränsning i tiden.
6. I september 2017 sade CU upp hyresavtalet med Apartments. Därefter sade Apartments i sin tur upp andrahandshyresavtalet med Vandelay.

7. Vandelay väckte senare den nu aktuella talan. Tingsrätten avskog talan. Hovrätten har fastställt tingsrättens domslut.

Målet i Högsta domstolen

8. Enligt 7 kap. 31 § jordabalken gäller följande när en fastighetsägare har upplåtit en nyttjanderätt till någon som i sin tur har upplåtit arrende eller hyra. Om det råder intressegemenskap mellan fastighetsägaren och upplåtaren och det med hänsyn härtill och till omständigheterna i övrigt kan antas att rättsförhållandet utnyttjas för att kringgå någon bestämmelse i lag som är till förmån för en nyttjanderättshavare, har arrendatorn och hyresgästen samma rätt i förhållande till fastighetsägaren som de skulle ha haft om fastighetsägaren hade upplåtit deras nyttjanderätt.

9. Målet gäller förutsättningarna för att en andrahandshyresgäst till en bostad ska kunna göra gällande sin rätt enligt hyresavtalet direkt i förhållande till fastighetsägaren.

Allmänt om hyreslagstiftningen

10. I 12 kap. jordabalken finns bestämmelser om hyra. Regleringen är i stora delar utformad som en skyddslagstiftning till förmån för hyresgäster. Den innehåller bestämmelser bl.a. om besittningsskydd för bostadshyresgäster, om att hyran för en bostadslägenhet vid tvist om hyrans storlek ska fastställas till skäligt belopp och om rätt för andrahandshyresgäster att under vissa förutsättningar få återbetalning av erlagd bostadshyra som överstiger skälig hyra. Som utgångspunkt gör bestämmelserna ingen skillnad på om hyresgästen är en fysisk person eller en juridisk person.

11. Bestämmelserna om besittningsskydd innebär att bostadshyresgäster som huvudregel har rätt till förlängning av hyresavtalet vid hyresvärdens uppsägning (se särskilt 12 kap. 45 och 46 §§).

12. Hyresvärden och hyresgästen har vissa möjligheter att komma överens om att besittningsskydd inte ska gälla. För att vara giltig ska en sådan överenskommelse, förutom i vissa undantagsfall, godkännas av hyresnämnden. Ett av undantagsfallen gäller när överenskommelsen träffas efter det att hyresförhållandet har inletts och avser en hyresrätt som hyresgästen har fått besittningsskydd till. (Se 12 kap. 45 a §.)

13. För att hyresnämnden ska godkänna ett avstående från besittningsskydd krävs ett godtagbart skäl. En riktpunkt är att ett avstående bör godkännas om förhållandena är sådana att hyresgästen inte skulle ha rätt till en förlängning av hyresavtalet. Normalt godkänner hyresnämnden inte ett avstående som avser längre tid än fyra år. Endast om det föreligger speciella omständigheter kan en längre tid godkännas och då inte med mer än några få år. (Jfr Svea hovrätts beslut den 31 oktober 2019 i mål ÖH 9635-19. Det kan noteras att Svea hovrätt är sista instans avseende denna typ av beslut.)

14. Bestämmelserna om besittningsskydd har nära samband med reglerna om fastställande av hyrans storlek. För att bestämmelserna om besittningsskydd ska fungera har lagstiftaren fastställt principer för en övre gräns för hyrans storlek. Om en övre gräns inte fanns skulle hyresvärden kunna sätta en mycket hög hyra som tvingade hyresgästen att flytta. Bestämmelserna om besittningsskydd skulle då förlora sin betydelse. Omvänt skulle reglerna om en skälig hyra inte ha någon betydelse om hyresvärden hade rätt att avsluta hyresavtalet så snart hyresgästen krävde en skälig hyra. (Jfr Leif Holmqvist m.fl., Hyreslagen, En kommentar, 13 uppl. 2022, s. 645 f.)

15. Bestämmelserna om hyrans storlek innebär en rätt att få hyran fastställd till ett skäligt belopp. Vid denna prövning ska hyran inte anses som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. En riktlinje är att hyran normalt är att anse som skälig så länge den inte överstiger hyresnivån för jämförliga lägenheter med mer än cirka fem

procent. I vissa situationer blir det i stället fråga om en allmän skälighetsbedömning. (Se 12 kap. 55 § samt Leif Holmqvist m.fl., a.a., s. 654 ff. och 664 f.)

Förstärkt rätt för andrahandshyresgäster i vissa fall

Lagstiftningens förarbeten

16. I början av 1980-talet kom ett utredningsförslag som uppmärksammade andrahandshyresgästers utsatta ställning (Hyresrättsutredningen, SOU 1981:77, se även såvitt gäller underarrendatorer Arrendelagskommittén, SOU 1981:80).

17. Hyresrättsutredningen framhöll att den som hyrde i andra hand hade en prekär ställning. Om förstahandshyresgästens hyresavtal upphörde, hade andrahandshyresgästen inte någon rätt att bo kvar i lägenheten. Andrahandshyresgästen saknade ofta besittningsskydd i förhållande till förstahandshyresgästen och inte sällan kunde förstahandshyresgästen ta ut oskäligt hög hyra av andrahandshyresgästen. Bulvanförhållanden kunde föreligga mellan hyresvärden och förstahandshyresgästen där de i samförstånd utnyttjade andrahandshyresgästens utsatta ställning. En lösning på problemen skulle vara att låta andrahandshyresgästen få ett hyresavtal direkt med fastighetsägaren, om förstahandshyresgästen försvann ur bilden. (Se SOU 1981:77 s. 261 ff.)

18. Mot denna bakgrund lämnade utredningen ett förslag på en uppräkningslista av specifika förhållanden mellan hyresvärden och förstahandshyresgästen vilka skulle medföra att nyttjanderätten ansågs upplåten direkt av hyresvärden till andrahandshyresgästen. I uppräkningslistan angavs bl.a. släktskap, koncernförhållanden, anställningsförhållanden och ekonomisk intressegemenskap. (Se SOU 1981:77 s. 37 och 265.)

19. Den lagstiftning som kom att införas fick emellertid en annan utformning. I propositionen angavs att den typen av uppräknings- och utredningen hade föreslagit lätt kunde leda till felaktiga motsatsslut. En förutsättning för att regeln skulle bli tillämplig angavs i stället vara att fastighetsägaren och förstahandshyresgästen hade viss intressegemenskap. Den lista som utredningen hade föreslagit kunde tjäna som ledning för när intressegemenskap skulle anses föreligga, men även andra omständigheter kunde föranleda slutsatsen att fastighetsägaren och förstahandshyresgästen handlade i samförstånd. (Se prop. 1984/85:111 s. 13 f. och 29.)

20. Det som lagstiftaren ville komma åt var de fall då andrahandsupplåtelsen utnyttjades för att kringgå bestämmelser som gällde till förmån för hyresgäster. I propositionen framhölls därför att det förutom intressegemenskap borde krävas att handlandet framstod som ett sådant kringgående. Som exempel angavs särskilt att andrahandshyresgästens utsatta läge utnyttjades för att ta ut oskäligen hög hyra och för att kringgå bestämmelserna om besittningsskydd. (Se a. prop. s. 12 ff. och 29.)

21. Lagrådet anförde att det tydligen var avsett att uttrycket intressegemenskap skulle ges en vidsträckt innebörd. När det gällde kravet på kringgående framhöll Lagrådet att den motivering som parterna i förstahandsavtalet lämnade till andrahandsupplåtelsen ofta torde få betydelse för bedömningen. Departementschefen anslöt sig till Lagrådets synpunkter. (Se a. prop. s. 45 och 49.)

Närmare om intressegemenskap

22. Lagtextens lydelse ger inga besked om hur uttrycket intressegemenskap ska tolkas. Mot bakgrund av förarbetsuttalandena och det skyddsändamål till förmån för hyresgäster som regeln som helhet ska uppfylla bör uttrycket ges en vid betydelse.

23. Om det föreligger släktskap, koncerngemenskap, anställningsförhållanden eller liknande förhållanden mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen är det sådant som typiskt sett medför att parterna kan anses ha en sådan intressegemenskap som avses här (jfr p. 18).

24. Föreligger det inte något sådant förhållande krävs att det finns några andra omständigheter som medför att fastighetsägaren och förstahandshyresgästen kan anses ha en intressegemenskap. Enbart den omständigheten att fastighetsägaren har gett tillstånd till en andrahandsupplåtelse kan inte vara tillräcklig.

25. Under vissa förutsättningar kan själva upplåtelseavtalet mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen, ensamt eller i förening med andra omständigheter, medföra att intressegemenskap anses föreligga. En typsituation är om parterna, till skillnad från vad som gäller i normalfallet vid en andrahandsupplåtelse av en bostadslägenhet, inte avsett att förstahandshyresgästen ska bo i lägenheten. I den situationen, när förstahandshyresgästen alltså inte har något eget behov av bostadslägenheten, kan ofta slutsatsen dras att parterna i förstahandsavtalet har en intressegemenskap i förhållande till andrahandshyresgästen.

26. På samma sätt som vid släktskap, koncerngemenskap eller liknande kan det inte heller i den situationen krävas att fastighetsägaren och förstahandshyresgästen har något otillbörligt syfte för att intressegemenskap ska anses föreligga.

Närmare om att rättsförhållandet utnyttjas för kringgående

27. En ytterligare förutsättning för att andrahandshyresgästens nyttjanderätt ska gälla direkt i förhållande till fastighetsägaren enligt 7 kap. 31 § är att det med hänsyn till intressegemenskapen och omständigheterna i övrigt kan antas

att rättsförhållandet utnyttjas för att kringgå någon bestämmelse i lag till förmån för hyresgästen.

28. Varken lagtexten eller förarbetena anger vad som i detta sammanhang avses med uttrycket rättsförhållande. Den mest närliggande tolkningen är att uttrycket syftar på både den förstahandsupplåtelse och den andrahandsupplåtelse som anges i paragrafens första mening. Det är dessa upplåtelser som tillsammans bildar det rättsförhållande som, med hänsyn till intressegemenskapen och övriga omständigheter, ska kunna antas utnyttjas för att kringgå någon skyddsregel som är till förmån för hyresgästen.

29. Som framgått är huvudsyftet med 7 kap. 31 § såvitt gäller bostadshyra att säkra rätten till besittningsskydd och den med besittningsskyddet sammanlänkade rätten att inte behöva betala mer än skälig hyra. Reglerna om besittningsskydd och om skälig hyra är därför särskilt centrala vid prövningen av om rättsförhållandet kan antas utnyttjas för kringgående.

30. Vid prövningen av om rättsförhållandet utnyttjas för kringgående får det regelmässigt betydelse vilka skäl som fastighetsägaren och förstahandshyresgästen kan antas ha haft för att utforma rättsförhållandet på det sätt som blivit fallet. Det innebär att skälen för att förstahandshyresgästen har getts rätt att hyra ut i andra hand kan behöva beaktas. Detsamma gäller förstås även skälen för den andrahandsuthyrning som har kommit till stånd.

31. Även åtgärder som fastighetsägaren och förstahandshyresgästen vidtar under hyresförhållandet kan många gånger få betydelse vid bedömningen. Ett exempel på en sådan åtgärd är att fastighetsägaren och förstahandshyresgästen ingår en överenskommelse om avstående av besittningsskydd som medför att andrahandshyresgästens besittningsskydd i realiteten blir utan betydelse. Ett ytterligare exempel är att förstahandshyresgästen accepterar en uppsägning från fastighetsägaren till nackdel för andrahandshyresgästen.

32. Av betydelse är också om rättsförhållandet, från början eller senare, utnyttjas för att ta ut mer än skälig hyra. Eftersom reglerna om besittningsskydd och skälig hyra samspelar kan – vid den helhetsbedömning som ska göras – omständigheter som i första hand har bäring på frågan om besittningsskydd få betydelse även vid bedömningen av om syftet med rättsförhållandet är att möjliggöra ett kringgående av reglerna om skälig hyra. På motsvarande sätt kan hyran för andrahandsupplåtelsen inverka på bedömningen av om syftet varit att kringgå reglerna om besittningsskydd (jfr ”Andrahandsupplåtelsen för barnen” NJA 2003 s. 540).

33. En fullständig prövning för att fastställa vad som är en skälig hyra kräver ofta en ingående utredning. Den prövning som ska göras enligt 7 kap. 31 § går emellertid inte ut på att fastställa vilken hyra som ska gälla mellan parterna. Av särskild betydelse är att paragrafen innehåller ett sänkt beviskrav genom uttrycket kan antas. Det innebär att kravet på den utredning om jämförbara hyrors storlek, eller annars om en skälig hyresnivå, som andrahandshyresgästen har att presentera inte bör ställas alltför högt.

Rättsföljden

34. Om förutsättningarna enligt 7 kap. 31 § bedöms vara uppfyllda har andrahandshyresgästen samma rätt i förhållande till fastighetsägaren som om fastighetsägaren hade upplåtit andrahandshyresgästens nyttjanderätt. Andrahandsavtalet får alltså verkan som ett nyttjanderättsavtal direkt mellan fastighetsägaren och den tidigare andrahandshyresgästen.

Bedömningen i detta fall

35. Det är ostridigt att CU upplät nyttjanderätten till den aktuella bostaden till Apartments som i sin tur hyrde ut den till Vandelay.

36. Av CUs egna uppgifter framgår att hyresavtalet mellan honom och Apartments ingicks för att lägenheten skulle hyras ut i andra hand till ett annat företag. Det framgår också av uppgifterna från de personer som hörts från Apartments att bolagets verksamhet gick ut på att hjälpa fastighetsägare med uthyrning av lägenheter genom en affärsmodell som innebar att Apartments gick in som förstahandshyresgäst för att sedan upplåta lägenheterna i andra hand. Avsikten var alltså inte att någon fysisk person med anknytning till Apartments skulle bo i lägenheten. Apartments hade därmed inte något eget behov av lägenheten. Dessa omständigheter medför att CU och Apartments hade en intressegemenskap i förhållande till en andrahandshyresgäst.

37. Frågan är då om det kan antas att rättsförhållandet har utnyttjats för att kringgå någon bestämmelse i lag som är till förmån för Vandelay.

38. CU har uppgett att överenskommelsen mellan honom och Apartments träffades för att han ville undvika att den hyresgäst som skulle nyttja bostaden skulle få besittningsskydd. Enligt CU var skälet att lägenheten vid behov skulle kunna användas som evakueringslägenhet i samband med renoveringar. Sådana obestämda behov är emellertid inget godtagbart skäl för att en hyresgäst inte ska få rätt till förlängning av sitt hyresavtal och inte heller för att hyresnämnden ska godkänna ett avstående från besittningsskydd. Till detta kommer att rättsförhållandet hade pågått i närmare sju år innan CU sade upp förstahandsupplåtelsen, att Vandelay vid denna tidpunkt hade besittningsskydd i förhållande till Apartments och att Apartments dessförinnan – utan att det framkommit några skäl för det och utan någon begränsning i tiden – avstått från sitt besittningsskydd till nackdel för Vandelay.

39. När det gäller hyrans storlek framgår av den utredning som Vandelay har lagt fram att kvadratmeterhyran enligt andrahandsavtalet var mellan drygt 50 och drygt 100 procent högre än den kvadratmeterhyra som gällde för de

andra bostadslägenheter som CU hyrde ut i den aktuella fastigheten, med undantag för en lägenhet som inte omfattades av någon förhandlingsordning.

40. Även om de olika lägenheterna skiljer sig åt har det inte framkommit att den aktuella lägenheten på grund av sitt skick eller av andra skäl inte alls skulle vara jämförbar med andra bostadslägenheter i fastigheten. För den prövning som ska göras enligt den aktuella bestämmelsen är den utredning som lagts fram tillräcklig för att det ska kunna antas att andrahandshyran uppgick till ett väsentligt högre belopp än en tillämpning av hyreslagstiftningens bestämmelser om skälig hyra skulle medföra.

41. Det har inte framkommit att CU kände till vilken hyra som Apartments avsåg att ta ut av Vandelay. Den presenterade utredningen är emellertid tillräcklig även för slutsatsen att den hyra som CU överenskom i förstahandsavtalet med Apartments var betydligt högre än en skälig hyra. Eftersom CU var införstådd med att Apartments verksamhet gick ut på att bolaget i sin tur skulle hyra ut lägenheten måste han också ha insett att en förutsättning för den redan höga hyran enligt överenskommelsen med Apartments var att bolaget avsåg att ta ut en ännu högre hyra av andrahandshyresgästen.

42. Slutsatsen är att det kan antas att rättsförhållandet har utnyttjats för att kringgå bestämmelser om besittningsskydd och skälig hyra som finns i hyreslagstiftningen.

43. Det innebär att Vandelay har samma rätt i förhållande till CU som bolaget skulle ha haft om CU hade upplåtit bolagets hyresrätt (se p. 34). Vandelays talan ska alltså bifallas.

44. Vid denna utgång ska Vandelay befrias från skyldigheten att betala CUs rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten.

