



JURIDISKA FAKULTETEN
vid Lunds universitet

Jörgen Andersson

Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt

- särskilt om bostadshyresgästens olika
rättsskydd

Examensarbete
20 poäng

Handledare
Per Norberg

Ämnesområde
Fastighetsrätt/Förmögenhetsrätt/Socialrätt

Höstterminen 2004

Innehåll

SAMMANFATTNING	1
FÖRORD	2
FÖRKORTNINGAR	3
1 INLEDNING	4
1.1 Bakgrund	4
1.2 Syfte och frågeställningar	6
1.3 Metod och material	6
1.4 Disposition	7
1.5 Avgränsning	8
2 OMBILDNING AV HYRESRÄTT TILL BOSTADSRÄTT	9
2.1 Bostadsrättsförening och intresseanmälan	9
2.2 Hembud	10
2.3 Ekonomisk plan	12
2.4 Förhandsavtal	13
2.5 Antagande av hembud och överlåtelseavtal	14
3 BOSTADSHYRESGÄSTENS SAKRÄTTSLIGA SKYDD	16
3.1 Överlåtelse av fastighet	16
3.1.1 Förbehåll vid överlåtelsen	16
3.1.2 Ond tro hos den nye fastighetsägaren	17
3.1.3 Skriftligt hyresavtal och tillträde sker innan överlåtelse av fastighet	17
3.1.4 Rätt till inskrivning	18
3.2 Förlängning av tiden för upplåtelsen samt ändringar och tillägg som avtalats före överlåtelse av fastighet	18
4 BOSTADSHYRESGÄSTENS OBLIGATIONSRÄTTSLIGA SKYDD	20
4.1 Hyresavtalet	20
4.1.1 Hyresavtalets ingående och tolkning	20
4.1.2 Hyrestiden och uppsägning av hyresavtalet	21

4.2	Besittningsskydd för bostadshyresgäster	22
4.2.1	Generella undantag enligt 45 § HL	23
4.2.2	Besittningsbrytande grunder enligt 46 § HL	23
4.2.2.1	Generalklausulen i 46 § st 1 p 10	25
4.2.2.2	Återflyttningsrätt enligt 46 § st 3 HL	26
4.2.3	Makes, sambos och medhyresgästs rätt till förlängning enligt 47 § HL	27
4.2.4	Förfarandet vid förlängningstvist	28
4.2.5	Avtal om avstående från besittningsskydd	28
4.3	Prövning av hyran	30
4.3.1	Bruksvärdesprincipen	30
4.3.2	Prövning av andra villkor än hyran	31
4.3.3	Förhandlingssystemet	32
4.4	Intervju med Kristian Eriksson, hyresråd vid hyresnämnden i Stockholm	33
4.5	Intervju med jur kand Gabriella Eriksson, hyresförhandlare på Hyresgästföreningen Region Stockholm	34
5	NÄRMARE OM BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ANSVAR SOM NY FASTIGHETSÄGARE VID OMBILDNING	37
5.1	Bostadshyresgästens rätt till medlemskap i bostadsrättsförening vid ombildning	37
5.2	Förbud mot dubbelupplåtelse	38
6	ANALYS	40
6.1	Bibehålls bostadshyresgästens rättigheter enligt hyresavtalet vid överlåtelsen av fastigheten?	40
6.2	Vilka rättsliga möjligheter finns för bostadsrättsföreningen att tömma fastighetens hyresrätter för upplåtelse till bostadsrätter?	41
6.3	Sker en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt på de boendes villkor?	43
	KÄLL- OCH LITTERATURFÖRTECKNING	45
	RÄTTSFALLSFÖRTECKNING	47

Sammanfattning

Syftet med examensarbetet är främst att beskriva olika rättsskydd för kvarboende bostadshyresgäster vid en ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Uppsatsens syfte aktualiseras vid tre faser under en ombildning. Jag studerar hyresgästens rättsskydd under ombildningsprocessen, vid överlåtelsen av fastigheten och efter ombildningen med bostadsrättsföreningen som ny hyresvärd.

Genom införandet av OmbL år 1982 ville lagstiftaren främja ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Ett grundläggande syfte med OmbL var att en ombildning skulle ske på initiativ av de boende och på deras villkor. I samband med lagändringar under 1990-talet genomfördes en betydande mängd ombildningar, främst i stockholmsregionen. En särskild omtalad lagändring var att tillämpningsområdet utvidgades till att även omfatta allmännyttans bostäder. Även om allmännyttans bostäder i dag är något svårare att ombilda än tidigare kommer ombildningar även fortsättningsvis att ske i stor utsträckning.

Uppsatsen har tre frågeställningar som analysen i sjätte kapitlet skall försöka besvara. Den första frågeställningen berör huruvida bostadshyresgästens rättigheter enligt hyresavtalet bibehålls vid överlåtelsen av fastigheten. Vidare undersöker jag de rättsliga möjligheterna för bostadsrättsföreningen att tömma fastighetens hyresrätter för upplåtelse till bostadsrätter. Den sista frågeställningen ger utrymme för en rättspolitisk argumentation. Jag skall således utreda frågan om en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt sker på de boendes villkor.

Analysen kan sammanfattas enligt följande. Bostadshyresgästen omfattas av ett genomtänkt sakrättsligt skydd i samband med överlåtelsen av fastigheten. En bostadsrättsförening skall således uppfylla den tidigare ägarens åtaganden enligt hyresavtalet gentemot kvarboende hyresgäster. Hyresgästens olika rättigheter kan alltså i stort sett bibehållas efter en ombildning. Bostadsrättsföreningens möjligheter att tömma hyresrätter till bostadsrätter, främst då i spekulativa syften, är starkt begränsade. Förbudet mot dubbelupplåtelse enligt 4 kap 3 § BRL är en skyddsregel som förhindrar sådana förfaranden. Intresseavvägningen vid förlängningstvister med sin grund i 46 § p 10 HL kan sägas, åtminstone generellt sett, bli avgjord till de kvarboende hyresgästernas förmån. Att försöka tömma hyresrätter till bostadsrätter genom chockhöjning av hyran försvåras genom bruksvärdesprincipen. Ombildningsprocessens olika moment har med anknytande lagstiftning kommit att utvecklats till att så långt som möjligt beakta de boendes intressen. I syfte att ytterligare förstärka rättsskyddet för kvarboende hyresgäster finns det dock ett behov av vissa lagändringar. Det bör bland annat införas ett krav på att bostadsrättsföreningen skall vara ansluten till en branschorganisation så att föreningens juridiska kompetens blir säkerställd.

Förord

Examensarbetet har varit mycket givande. Jag kommer att ha stor nytta av dessa kunskaper i framtiden. Även om jag nu ser fram emot att inleda min yrkeskarriär är det ändå lite vemodigt att avsluta juridikstudierna. Åren i Lund har varit en fantastisk tid och har gett mig många fina minnen.

Jag vill rikta ett stort tack till min handledare, universitetslektor Per Norberg. Du har visat den rätta vägen genom hela resan. Jag vill även visa min tacksamhet gentemot hyresrådet Kristian Eriksson och jur kand Gabriella Eriksson på Hyresgästföreningen i Stockholm. Ni bidrog till att uppsatsen fick värdefullt underlag. Emma, tack för ditt värmande stöd under denna tid.

Slutligen vill jag framföra min största tacksamhet till familjen. Ni är helt enkelt underbara.

Trollhättan den 20 februari 2005

Jörgen Andersson

Förkortningar

AvtL	Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område
BD 237/1983	Bostadsdomstolens opublicerade beslut nr 237/1983
BRL	Bostadsrättslag (1991:614)
HFL	Hyresförhandlingslag (1978:304)
HL	Hyreslagen (12 kap (1970:994) jordabalken)
HovR	Hovrätt
HSB	Hyresgästernas Sparkasse och Byggnadsförening
JB	Jordabalk (1970:994)
KTH	Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm
NJA	Nytt juridiskt arkiv, avd I
OmbL	Lag (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt
Prop	Proposition
RBD	Rättsfall från bostadsdomstolen
RH	Rättsfall från hovrätterna
SBC	Sveriges BostadsrättsCentrum
SOU	Statens offentliga utredningar

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Genom OmbL från 1982 ville lagstiftaren främja ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Hyresgästerna gavs enligt lagen en förtursrätt att förvärva fastigheten för ombildning. Ett syfte med OmbL var att en ombildning skulle ske på initiativ av de boende och på deras villkor. Det ansågs också att fastighetsägare borde få ett ökat intresse för att inleda förhandlingar med hyresgästerna om ett frivilligt förvärv av fastigheten.¹

Vid tillkomsten av OmbL fanns det dock en osäkerhet kring de kvarboende hyresgästernas rättsliga ställning. Lagstiftaren underströk vikten av att kvarboende hyresgäster efter en ombildning inte skulle få en försvagad ställning. Genom förbudet mot dubbelupplåtelse² blev de kvarboende hyresgästerna tillförsäkrade besittningsskyddet och bytesrätten enligt HL.³

Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter har varit en kontroversiell bostadspolitisk fråga. I början på 1990-talet genomfördes betydande förändringar i lagstiftningen på området. Något som har varit särskilt fokuserat i debatten var utvidgningen av tillämpningsområdet för OmbL. Således kunde även allmännyttans bostäder ombildas till bostadsrätter genom en lagändring år 1992. Vidare sänktes majoritetskravet i 9 kap 19 § BRL. Det var tillräckligt att mer än hälften av medlemmarna i bostadsrättsföreningen gick med på beslutet om ombildning.⁴ Likaså sänktes omfattningskravet av lägenheter som stod föremål för ombildning. Det räckte med att fastigheten som skulle förvärfvas omfattade minst tre lägenheter.⁵

År 2003 förändrades regelsystemet på nytt. Bestämmelsen om två tredjedelars majoritet för beslut om ombildning återinfördes i 9 kap 19 § BRL. Bostadshyresgästerna skulle också enligt samma lagrum vara folkbokförda på fastigheten. Motiven för lagändringarna var att säkerställa att ombildningar skedde på de boendes villkor. Lagstiftaren ansåg att kravet på folkbokföring skulle medföra att det blev svårare att kringgå lagen för att få erforderlig majoritet för en ombildning. Det framhölls att en ombildning skulle bli mer framgångsrik ju fler medlemmar som faktiskt bodde i huset.⁶

¹ Prop 1981/82:169 s 22 ff.

² Se avsnitt 5.2.

³ Prop 1980/81:148 s 4.

⁴ Prop 1991/92:160 s 9 ff.

⁵ Prop 1992/93:144 s 13. Det tidigare kravet var minst fem lägenheter. Lagen utvidgades from den 1 april 1996 så att den var tillämplig även på småhus som hyrs ut som permanentbostäder. Se prop 1995/96:17 s 74.

⁶ Prop 2002/03:12 104 f och 129 f.

Senare infördes också en s k stopplag i syfte att stävja utförsäljningen av allmännyttans bostäder.⁷

47 500 lägenheter har ombildats från hyresrätt till bostadsrätt under perioden 1990 till 2001. 38 400, drygt 80 procent av dessa ombildningar har skett inom storstockholmsregionen. Under samma periodsintervall har 2 800 lägenheter ombildats i Göteborg, 1 100 i Malmö, 400 i Uppsala, 300 i Sundsvall och 100 i Norrköping.⁸ Av allmännyttans bostäder ombildades 580 lägenheter år 2003. 75 procent av dessa ombildningar genomfördes i Stockholm. Vidare så planeras ombildningar av sammanlagt 2 000 allmännyttiga lägenheter under 2004 – 2005. Även dessa ombildningar kommer till största delen att ske i Stockholm (85 procent).⁹ Mot denna bakgrund är det förståeligt att ombildning av hyresrätt till bostadsrätt har kommit att kallats för ”ett stockholmsfenomen”.

Skälet till att låta ombilda sin hyresrätt till bostadsrätt är främst vinstmöjligheten vid en eventuell framtida försäljning. Övriga faktorer som kan påverka valet är förväntningar om ökat boendeflytande och lägre månadskostnader¹⁰. Skälet till att avstå från ombildning kan vara att hyresgästen är nöjd med den befintliga hyresvärdens förmåga att sköta förvaltningen. Vidare så kan en osäkerhet föreligga beträffande framtida utgifter för lån och hur det skall påverka hyresgästens ekonomiska situation.¹¹ Sedd ur bostadsrättsföreningens perspektiv är givet att få så många medlemmar som möjligt vid en ombildning. Ju fler som väljer att ombilda sina hyresrätter desto lägre blir insatserna. Samtidigt blir vinsterna större vid en försäljning av bostadsrätten. Även för en fastighetsägare kan det bli en lönande affär. Säljs fastigheten representerar de enskilda bostadsrätterna oftast ett högre värde än en försäljning som hyreshus.¹²

Hyresgästföreningen har i en studie uppskattat att 15 - 20 procent av de lägenheter som berörs av ombildningar fortsätter att upplåtas som hyresrätt.¹³ De kvarboende hyresgästerna får i dessa fall en ny hyresvärd, bostadsrättsföreningen.

⁷ Prop 2001/02:58 s 68. Se lag (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag som ersatte den tidigare lag (1999:608) om tillfällig minskning av det generella statsbidraget vid avyttring av aktier eller andelar i eller utdelning från kommunala bostadsföretag, m.m..

⁸ Boverket 2002, s 5 ff.

⁹ Boverket 2004, s 67. Boverket påpekade dock att en stor del av dessa projekt hade överklagats och utgången var oviss.

¹⁰ Nordell/Schönberg, s 93 f. Observera att det är en förväntning om lägre månadskostnad.

¹¹ Nordell/Schönberg, s 93 f.

¹² Bengtsson/Victorin, 2004, s 375 f.

¹³ Böhlin m fl, s 11.

1.2 Syfte och frågeställningar

Syftet med denna uppsats är att beskriva olika rättsskydd för kvarboende bostadshyresgäster vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. En ombildning har enligt min mening tre olika faser där uppsatsens syfte aktualiseras. Jag skall således försöka klarlägga hyresgästens rättsskydd under ombildningsprocessen, vid överlåtelsen av fastigheten och efter ombildningen med bostadsrättsföreningen som ny hyresvärd. Första fasen, kap 2, kan också ses som en följdriktig beskrivning av ombildningsprocessens olika moment enligt OmbL.

Analysen skall i första hand besvara mina frågeställningar. Den ger vidare uttryck för ett visst resonemang de lege ferenda.

Mina frågeställningar är följande.

1. Bibehålls bostadshyresgästens rättigheter enligt hyresavtalet vid överlåtelsen av fastigheten?
2. Vilka rättsliga möjligheter finns för bostadsrättsföreningen att tömma fastighetens hyresrätter för upplåtelse till bostadsrätter?
3. Sker en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt på de boendes villkor?

1.3 Metod och material

Jag använder mig främst av sedvanlig juridisk metod. Denna metod omfattar studier av offentligt tryck, praxis och doktrin. Metod och material har dock fått en viss utvidgning i form av empiriska inslag. Anledningen till utvidgningen har sin grund enligt följande.

Det har visat sig vara svårt att finna rättsfall som anknyter problematiken främst rörande min andra frågeställning.¹⁴ Hyresnämndens beslut samt domar från Svea HovR på området är i huvudsak opublicerade och därför svårtillgängliga. Det är mot denna bakgrund som jag har valt att genomföra en intervju med Kristian Eriksson, hyresråd vid Hyresnämnden i Stockholm. Min avsikt med intervjun är främst att avspegla hyresnämndens intresseavvägning vid vissa förlängningstvister. En andra intervju med jur

¹⁴ Jag har gjort sökningar på Rättsbanken och Infollex/Proplex utan framgång. Sökorden har varit (utförd 2005-02-03): "besittningsskydd", "bostadsrätt", "bruksvärde", "bostadsrättsförening", "fastighetsöverlåtelse", "förlängningstvist", "hyra", "hyresavtal", "hyresgäst", "hyreslagen", "hyresrätt", "hyresvillkor", "jordabalken", "villkorstvist" och "ombildning". Sökningar har även gjorts med direkt angivelse av lagrum. Inte heller övriga sökvägar på internet och i litteratur har gett resultat. Jag har vidare kontaktat (2005-02-02) Svea HovR och dess arkivpersonal, men inte heller den vägen har lyckats.

kand och hyresförhandlaren Gabriella Eriksson, Hyresgästföreningen Region Stockholm, har också kommit till användning. Avsikten är att få ta del av de erfarenheter som finns i frågor beträffande bostadsrättsföreningar i egenskap av hyresvärdar. Intervjuerna återges i avsnitten 4.4 och 4.5.

Jag har velat ge bakgrundsavsnittet i 1.1 en ytterligare dimension. Statistikuppgifter från Boverket samt en studie av Hyresgästföreningen utgör en del av materialet. Även utvalda delar av en enkätundersökning från ett examensarbete befäster uppsatsens empiriska prägel i denna redogörelse.¹⁵

De två första frågeställningarna behandlas i ljuset av den sedvanliga juridiska analysen. Underlaget för dessa delar har dock sina grunder i främst lag, förarbeten och doktrin. I avsaknad av rättsfall har intervjuerna fått en viss ersättningsfunktion. Den sista frågeställningen besvaras utifrån en rättspolitisk argumentation. Jag analyserar således konsekvenserna av gällande rätt och om dessa överensstämmer med lagstiftarens syften. Analysen i sjätte kapitlet ger sammantaget ett visst uttryck för resonemang de lege ferenda. Det empiriska materialet underbygger delvis framställningen.¹⁶

1.4 Disposition

Avsnitt 1.1 utgör uppsatsens bakgrund. Kapitel 2 - 5 skapar underlag för den avslutande analysen. I kapitel två beskriver jag ombildningsprocessens olika moment enligt OmbL och anknytande lagstiftning. Redogörelsen är en följdriktig beskrivning från bostadsrättsföreningens bildande till att antagande sker av fastighetsägarens hembud. I det tredje kapitlet studeras bostadshyresgästens sakrättsliga skydd vid överlåtelsen av fastigheten. Detta kapitel syftar till att kunna utreda uppsatsens första frågeställning. Kapitel fyra behandlar bostadshyresgästens obligationsrättsliga skydd. En ingående redogörelse sker då främst utifrån relevanta delar av HL. Inom kapitlet redovisas de ovan nämnda intervjuerna. Det femte kapitlet beskriver i ett par punkter om bostadsrättsföreningens ansvar som ny fastighetsägare vid ombildning. Jag redogör för bostadshyresgästens rätt till medlemskap i bostadsrättsföreningen och närmare om förbudet mot dubbelupplåtelse. Analysen sker därefter i sjätte kapitlet enligt den struktur som framgår av avsnitt 1.3.

¹⁵ Jfr Sandgren "Om empiri och rättsvetenskap" del I, JT 1995/96 s 736.

¹⁶ Jfr Sandgren "Om empiri och rättsvetenskap" del I och II, JT 1995/96 s 744 och s 1037.

1.5 Avgränsning

Ämnet är av tämligen omfattande natur. Avgränsningar blir därför nödvändiga. Uppsatsen är främst en överblick av gällande svensk rätt. I den andra frågeställningen behandlas inte verkan av ena partens konkurs. Den tredje frågeställningen fokuserar på hyresvärdens möjligheter att tömma hyresrätter främst enligt 46 § st 1 p 10 samt 53 – 55 §§ HL. Bestämmelser beträffande lokalhyresgäster lämnas i stort sett helt utanför arbetet. Uppsatsen berör inte heller reglerna om kooperativ hyresrätt.

Det hade varit intressant att vidga uppsatsens perspektiv. Jag tänker närmast på huruvida tredimensionell fastighetsindelning och förslaget om ägarlägenheter skulle kunna utgöra ett bättre alternativ än ombildning enligt OmbL. Av utrymmesskäl kan uppsatsen inte redogöra för en sådan framställning.

2 Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt

2.1 Bostadsrättsförening och intresseanmälan

OmbL ger hyresgästerna under vissa förutsättningar en förtursrätt att förvärva fast egendom¹⁷ för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. En första förutsättning för detta är att hyresgästerna registrerar en bostadsrättsförening.¹⁸ Registreringen äger rum hos Bolagsverket.¹⁹ Föreningen skall ha minst tre medlemmar, antagit stadgar, utsett styrelse och minst en revisor.²⁰ Föreningen kan sedan göra en s k intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken.²¹ I intresseanmälan framgår det hur många lägenheter det finns i egendomen och att minst 2/3 av hyresgästerna är intresserade att förvärva den. Hyresgästerna skall också vara medlemmar i föreningen och folkbokförda på fastigheten. Fastighetsägaren och bostadsrättsföreningen blir underrättade när anteckning har gjorts.²²

Enligt 2 § st 1 OmbL krävs att egendomen innehåller minst tre lägenheter för att lagen skall vara tillämplig. Vid beräkningen räknas som lägenhet varje avskild enhet som är inrättad för att varaktigt och självständigt användas som bostad eller för annat ändamål.²³ Garage, lager och lägenheter som främst används som förvaringsutrymmen skall bortses enligt 2 § st 2 OmbL.

En intresseanmälan medför inga särskilda förpliktelser för hyresgästen. Det är endast kontraktssinnehavaren som kan göra denna förklaring. Om det är flera innehavare på en och samma lägenhet bör de vara eniga. I annat fall bör man bortse från deras lägenhet.²⁴ Intresseanmälan gäller i två år. Om föreningen inte antar ett hembud²⁵ fortsätter den innevarande intresseanmälan att gälla som tidigare. En förnyad intresseanmälan har

¹⁷ OmbL:s tillämpningsområde begränsas i dess 1 § st 2 till att avse hyreshusenhet eller småhusenhet. Av fastighetstaxeringslagen (1979:1152) framgår vad som avses med sådana enheter. Enligt 4 kap 5 § ingår hyreshus i en hyreshusenhet. Enligt 2 kap 2 § framgår att hyreshus är en byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang eller liknande. Jfr 2 § st 1 OmbL som stipulerar att lagen inte är tillämplig på egendom som innehåller färre än tre lägenheter.

¹⁸ Jfr 1 § st 1 OmbL och prop 1981/82:169 s 27.

¹⁹ 9 kap 31 § BRL.

²⁰ 1 kap 2 § BRL.

²¹ 3 § st 1 OmbL.

²² 3 och 4 §§ OmbL.

²³ Notera alltså att OmbL omfattar både bostadshyresgäster och lokalyhyresgäster. En bostadsrättsförening får emellertid vägra en lokalyhyresgäst medlemskap i föreningen, 2 kap 8 § p 1 BRL.

²⁴ Victorin, 2003, s 94.

²⁵ Se närmare i avsnitt 2.2 om hembud.

också en giltighetstid på två år. Denna får antecknas tidigast på den dag då den tidigare giltighet upphört.²⁶ Avsikten med detta är att förhindra att föreningen framtvingar ett nytt hembud sedan ett tidigare hembud har gått ut enligt bestämmelserna i 6 och 12 §§ OmbL.²⁷

Om fastighetsägaren har erbjudit bostadsrättsföreningen att köpa fastigheten får intresseanmälan en automatiskt förlängd giltighetstid. Då gäller intresseanmälan alltid i två år från den dag hembudet ägde rum.²⁸ Med denna bestämmelse har lagstiftaren velat förhindra att föreningen vid ett antagande av ett hembud blir överraskade av att tiden för intresseanmälan löper ut.²⁹ En annan effekt är att tiden med förbud för fastighetsägaren att sälja till utomstående till lägre pris eller andra oförmånligare villkor blir förlängd.³⁰

En bostadsrättsförening kan givetvis komma överens med fastighetsägaren om ett frivilligt förvärv utan en formenlig intresseanmälan. En intresseanmälan som har antecknats hos inskrivningsmyndigheten utgör emellertid en upplysning för andra tänkbara köpare om att hembudskyldighet föreligger. Anteckningen utgör också en spärr mot att lagfart meddelas för ett köp som har skett utan att bestämmelserna om hembud iakttagits.³¹

2.2 Hembud

Enligt 6 § OmbL får egendomen inte överlätas, helt eller delvis, genom köp eller byte utan att bostadsrättsföreningen som gjort intresseanmälan har erbjudits att förvärva hela hyreshusenheten. Ett sådant erbjudande kallas för hembud. Om fastighetsägaren är intresserad av att sälja egendomen skall denne ge in ett förslag till köpeavtal (hembud) till hyresnämnden. I ett sådant förslag skall det finnas uppgift om köpeskillingen och övriga villkor för förvärvet, 7 § OmbL. Associationsrättsliga förvärv såsom överlåtelse genom tillskott till bolag eller förening, utdelning eller skifte från bolag eller förening omfattas också av hembudskyldigheten. Detta gäller även för fusion enligt 14 kap 1 § ABL.³² Härmed har lagstiftaren försökt att försvåra olika kringgåenden av lagen. Anledningen till att anmälan skall göras hos hyresnämnden är närmast att man velat ha en betryggande dokumentation på att ett hembud har ägt rum och vilka villkor som det innefattar. Frågan om villkor kan nämligen spela en avsevärd roll om en försäljning till bostadsrättsföreningen inte kommer till stånd och fastighetsägaren i stället vill sälja till någon annan. Vidare bildar en anmälan till hyresnämnden en

²⁶ 5 § st 1 och 3 OmbL.

²⁷ Prop 1981/82:169 s 77.

²⁸ 5 § st 1 OmbL.

²⁹ Prop 1981/82:169 s 44.

³⁰ Bengtsson/Victorin, 2004, s 379.

³¹ Prop 1981/82:169 s 43.

³² 6 § st 1 OmbL.

säker utgångspunkt för beräklandet av olika frister. Hyresnämnden skall underrätta inskrivningsmyndigheten om att hembud ägt rum.³³

Sedan hembudet har delgivits får inte fastighetsägaren ändra eller återkalla det. Make får inte heller återkalla samtycke. Detta är i och för sig en avvikelse från allmänna fastighetsrättsliga regler. Ett anbud att sälja fastighet är inte bindande i andra fall.³⁴ Efter hembudet är fastighetsägaren också skyldig att tillåta att bostadsrättsföreningen besiktigar fastigheten.³⁵

Det finns enligt 6 § st 2 OmbL vissa undantag då hembud inte behöver göras. En försäljning får äga rum utan hembud om bostadsrättsföreningen godkänner överlåtelsen. Att föreningen godkänner en överlåtelse innebär dock inte att intresseanmälan förlorar sin giltighet. Hembudsskyldighet föreligger inte om staten skall förvärva egendomen. Några av undantagen har gjorts med hänsyn till fastighetsägaren och hans personliga förhållanden. Vidare stadgas undantag för om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion eller på offentlig auktion enligt lagen (1904:48 s.1) om samäganderätt. Det behövs inte heller hembud om överlåtelsen avser en andel av egendomen och förvärvaren redan äger en andel som förvärvats på annat sätt än genom gåva.³⁶

Enligt 6 § st 3 OmbL finns ytterligare fall då överlåtelse får ske utan hembud. Detta lagrum är en oskälighetsregel och prövas av hyresnämnden. Hembud kan här uteslutas på grund av särskilda förhållanden, villkoren för eller omständigheterna vid en överlåtelse. Dessa fall av dispensärenden kan bli aktuella då förvärvaren är en släkting eller annan nära relation till överlåtaren.³⁷ Affärsmässiga skäl kan också ligga till grund för en dispens enligt lagrummet. Fastighetsägaren behöver kanske sälja fastigheten för att undgå en hotande exekutiv auktion. Vidare kan fastighetsägaren också ha ett starkt intresse av att kunna sälja flera fastigheter på samma gång i en affärssuppgörelse. Enligt förarbetena skall dock en restriktiv bedömning ske till förmån för bostadsrättsföreningen.³⁸

Ett hembud får inte innehålla vilka villkor som helst. I ett rättsfall godtogs inte ett försäljningsvillkor att försäljning skulle ske först om hyresnämnden inte meddelade dispens enligt 6 § st 3 OmbL.³⁹ Ett hembud får inte villkoras

³³ Julius, Uggla, 1998, s 391.

³⁴ Jfr 4 kap 1 § st 3 JB.

³⁵ 8 § st 2 OmbL.

³⁶ 6 § st 2 p 1-5 OmbL.

³⁷ I rättsfallet RBD 1988:6 godtogs att fastighetsägaren överlät den direkt till barnen. I RBD 1994:3 hade fastighetsägaren ansökt om dispens och därefter gjort ett hembud ”för det fall” dispens inte medgavs. Hembudet ansågs bindande.

³⁸ Prop 1981/82:169 s 78 f. Jfr också RH 1995:107 där dispens inte medgavs efter att ett hembud lämnats till en förening.

³⁹ RBD 1994:3.

av att föreningen måste ingå ett särskilt uppdragsavtal.⁴⁰ Hembudet får inte heller avse annan egendom än den som föreningens intresseanmälan avser.⁴¹

Att ett hembud är bindande innebär inte att parterna är förhindrade att förhandla om andra villkor än de som angetts i hembudet. En förutsättning är dock att parterna kommer överens om dessa ändringar och undertecknar en vanlig köpehandling.⁴²

Om bostadsrättsföreningen inte antar ett hembud inom den föreskrivna tiden eller på föreskrivet sätt, upphör hembudet att gälla. Det ankommer på fastighetsägaren att kontrollera huruvida ett hembud har antagits.⁴³

Fastighetsägaren har som huvudregel rätt att sälja fastigheten till annan om inte hembudet antas av föreningen. I syfte att framtvinga ett nytt hembud finns vissa möjligheter för föreningen att stoppa en vidareförsäljning. Enligt spärregeln i 12 § OmbL kan hyresnämnden vägra fastighetsägaren tillstånd till vidareförsäljning. Föreningens intresseanmälan måste i sådana fall fortfarande gälla. Villkoren för överlåtelsen skall enligt spärregeln sammantagna vara avsevärt ogynnsammare för fastighetsägaren än som angavs vid hembudet. Rekvisitet ”avsevärt” innebär att det bör vara fråga om en mer uppseendeväckande avvikelse från hembudet. Även uppenbart oskäligen villkor i ett hembud omfattas av lagrummet. Det finns således en viss marginal för fastighetsägaren att anpassa sig till ett nytt förhandlingsläge.⁴⁴

Om ett hembud som avser en hel enhet upphört att gälla finns det inget hinder mot att överlåta en andel av fastigheten enligt 12 § st 2 OmbL. I 13 § OmbL framgår att överlåtelser i strid med hembudsskyldigheten i 6 § eller spärregeln i 12 § OmbL är ogiltiga. Enligt 20 kap 6 § 5 JB skall en lagfartsansökan avslås om överlåtelsen inte har följt hembudsskyldigheten i OmbL. Efter att ett hembud upphört kan en överlåtelse likväl tvingas bli prövad av hyresnämnden enligt 12 § OmbL. En lagfartsansökan skall då förklaras vilande enligt 20 kap 7 § p 13. Av rättssäkerhetsskäl giltigförklaras ett förvärv om lagfart har beviljats av misstag.⁴⁵

2.3 Ekonomisk plan

Innan beslutet av ombildning fattas skall en ekonomisk plan vara upprättad av bostadsrättsförenings styrelse. Den ekonomiska planen är en teknisk och ekonomisk beskrivning som skall möjliggöra en bedömning av föreningens

⁴⁰ RBD 1994:7.

⁴¹ RBD 1985:20. RBD 1987:8. Se också RH 1995:105 där det begärda priset inte ansågs oskäligt.

⁴² Victorin, 2003, s 99 ff.

⁴³ Julius, Uggla, 1998, s 402.

⁴⁴ Julius, Uggla, 1998, s 404 ff.

⁴⁵ Julius, Uggla, 1998, s 409.

verksamhet.⁴⁶ Det skall här framgå om förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § BRL är uppfyllda. Planen skall vara försedd med intyg av två intygsgivare samt med ett besiktningsprotokoll som visar husets skick. Den skall vidare finnas tillgänglig för hyresgästerna. Registrering sker hos PRV.⁴⁷ I förarbetena ansåg departementschefen att den ekonomiska planen borde utgöra det viktigaste beslutsunderlaget för hyresgästerna. Departementschefen menade vidare att det inte var tillräckligt med någon form av preliminär plan. En slutlig kalkyl borde i stället föreligga. Den ekonomiska planen utgör också ett viktigt underlag för kreditgivare.⁴⁸ Om en ekonomisk plan inte finns tillgänglig är ett beslut om förvärv ogiltigt.⁴⁹

2.4 Förhandsavtal

I 5 kap 1 § BRL stadgas rätten om att ingå förhandsavtal. Ett förhandsavtal innebär att föreningen är skyldig att upplåta lägenheten med bostadsrätt åt den som har tecknat sig för lägenheten. Förhandstecknaren är å andra sidan skyldig att förvärva lägenheten med bostadsrätt.⁵⁰ Det betyder att en hyresgäst som inte har ingått förhandsavtal inte heller är skyldig att ingå avtal om bostadsrätt. Detta gäller även om han varit med om att besluta att föreningen skall köpa fastigheten.⁵¹

Enligt 5 kap 3 § BRL skall ett förhandsavtal upprättas skriftligen. De beräknade avgifterna för bostadsrätten skall anges i förhandsavtalet. Beräkningarna skall i sin tur grundas på en kostnadskalkyl. Denna kan sägas vara en preliminär och mer kortfattad ekonomisk plan. På samma sätt som med den ekonomiska planen skall även kostnadskalkylen vara försedd med ett intyg från två intygsgivare.⁵²

Ett förhandsavtal får inte överlåtas till annan än make eller sambo enligt 5 kap 6 § BRL. Pantsättning av rätten enligt avtalet får inte heller ske enligt samma lagrum. Därmed har lagstiftaren försökt att förhindra handel med förhandsavtal. Enligt Victorin har dock lagregeln inte fått avsedd verkan. Det finns fortfarande en möjlighet att överlåta den blivande bostadsrätten genom ett terminsavtal⁵³. En hyresgäst som är berättigad att ombilda sin lägenhet till bostadsrätt tecknar helt enkelt ett avtal med en köpare om att sälja sin blivande bostadsrätt. Efter bostadsrättsföreningens förvärv av fastigheten överlåtes sedan bostadsrätten till köparen enligt terminsavtalet.⁵⁴

⁴⁶ 9 kap 20 § och 3 kap 1 § BRL.

⁴⁷ 3 kap 1 och 2 §§ BRL.

⁴⁸ Prop 1981/82:169 s 34 f.

⁴⁹ 9 kap 21 § BRL.

⁵⁰ SOU 2002:2 s 89.

⁵¹ Prop 1990/91:92 s 97 f.

⁵² SOU 2002:2 s 54.

⁵³ Ett terminsavtal är ett avtal om köp av tillgångar som mot ett i avtalet bestämt pris skall fullgöras vid en framtida tidpunkt. Jfr 1 kap 4 § p 8 i lag (1992:543) om börs- och clearingverksamhet.

⁵⁴ Victorin, 2003, s 84.

Denna rätt har fastställts i NJA 2001 s 75. Enligt rättsfallet framgår det inte helt klart hur tidigt ett terminsavtal kan ingås. Avtalet är i vart fall giltigt om det har ingåtts i ett sent skede av ombildningsprocessen.⁵⁵

Det finns vissa möjligheter för förhandstecknaren att frånträda ett förhandsavtal. Enligt 5 kap 8 § BRL får denne efter uppsägning frånträda avtalet om lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttningen. Vidare kan detta ske om upplåtelsen genom försummelse av föreningen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen. Förhandstecknaren får också frånträda avtalet om avgifterna för bostadsrätten visar sig vara väsentligt högre än som angavs i förhandsavtalet. Allmänna avtalsrättsliga grundsatser gäller i fråga om giltigheten av förhandsavtal. Enligt förarbetena kunde 36 § st 2 AvtL bli tillämplig eftersom dessa avtal normalt tecknades av en vanlig konsument eller som på annat sätt intog en underlägsen ställning. Ett avtalsvillkor kan således bli jämkat om avtalet anses oskäligt.⁵⁶

I 5 kap 9 § BRL finns regler om ersättningsrätt vid ett avtals upphörande enligt 5 kap 7 och 8 §§ BRL.

I förarbeten har det framförts att systemet med förhandsavtal borde medverka till att de ekonomiska planerna registrerades på ett senare stadium. Det skulle i sin tur leda till att planerna skulle bli säkrare och att behovet av att upprätta en ny ekonomisk plan skulle minska.⁵⁷ Förhandsavtalet gav också en klar uppfattning om hur stor efterfrågan var för en ombildning.⁵⁸

2.5 Antagande av hembud och överlåtelseavtal

Innan bostadsrättsföreningen antar ett hembud skall den besluta om förvärvet i den ordning som anges i 9 kap 19-21 §§ BRL. Föreningens beslut om ombildning till bostadsrätt skall fattas på en föreningsstämma. Det gäller såväl vid antagande av hembud som vid ett vanligt köp. Beslutet är giltigt om hyresgästerna i minst 2/3 av de uthyrda lägenheterna har gått med på beslutet. Hyresgästerna skall vara medlemmar i föreningen och de boende skall också vara folkbokförda på fastigheten. Förvärv i strid med dessa regler är ogiltiga.⁵⁹ På samma sätt som vid förfarandet om intresseanmälan räknas endast fullständiga lägenheter. Regeln innebär med andra ord att om endast 2/3 av hyresgästerna är medlemmar måste samtliga rösta för förvärvet. Det är endast förstahandshyresgäster som har rösträtt. Om det finns flera hyresgäster till en och samma lägenhet måste de vara

⁵⁵ NJA 2001 s 75.

⁵⁶ Prop 1990/91:92 s 91.

⁵⁷ Prop 1990/91:92 s 78.

⁵⁸ SOU 2002:2 95 f.

⁵⁹ Se 9 – 11 §§ OmbL och 9 kap 19-22 §§ BRL.

eniga.⁶⁰ Vid stämman skall föras ett protokoll som visar hur beräkningen av rösterna gått till. Detta skall sedan hållas tillgängligt för hyresgästerna och för ägaren av huset.⁶¹

Enligt 10 § st 1 OmbL sluts avtal om köp genom att föreningen antar hembudet inom tre månader. Besked om antagande skall ges skriftligen till hyresnämnden på de villkor som har angetts i förslaget till köpeavtal.⁶² Föreningen har också en möjlighet enligt 10 § st 2 OmbL att förlänga tidsfristen till ytterligare tre månader. Ett antagande till hyresnämnden ersätter alltså de traditionella reglerna om överlåtelseavtal.⁶³

Om inte föreningen antar hembudet kan fastighetsägaren överlåta den till en annan köpare även om föreningens intresseanmälan gäller. Priset eller villkoren får dock inte vara ogynnsammare för fastighetsägaren.⁶⁴

När det gäller överlåtelser av allmännyttans bostäder är läget annorlunda. Enligt lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag krävs särskilt tillstånd för överlåtelse av bostadsfastigheter som ägs av ett kommunalt bostadsföretag. Det är då länsstyrelsen som prövar om tillstånd skall ges. Detta beslut kan sedan överklagas hos Boverket.⁶⁵ Tillstånd skall inte lämnas om systemet av bruksvärdesreglerna inte får tillräckligt genomslag på orten.⁶⁶ En enstaka överlåtelse skulle enligt Victorin inte påverka de allmännyttiga bostadsföretagens prisledande ställning inom orten. Är däremot utförsäljningen mer omfattande och om innehavet av allmännyttiga hyresrätter är begränsat kan förvärvstillstånd komma att vägras.⁶⁷ Förhandsbesked kan begäras från länsstyrelsen innan överlåtelsen ägt rum.⁶⁸

⁶⁰ Victorin, 2003, s 101 f.

⁶¹ 9 kap 19 § st 2 BRL.

⁶² I prop 1986/87:37 s 77 har det anförts att föreningen, innan avvisning sker, borde ges tillfälle att komma in till nämnden med ett "rent" antagande inom tidsfristen.

⁶³ 11 § OmbL. Jfr 6 kap 4 § BRL och 4 kap 1 § st 3 JB. Se prop 1981/82:169 s 46 och 81.

⁶⁴ Se under avsnitt 2.2.

⁶⁵ 2 kap 3 och 12 §§ lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag.

⁶⁶ 2 kap 7 § lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag.

⁶⁷ Victorin, 2003, s 113.

⁶⁸ Se 2 kap 9 § st 2 lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag.

3 Bostadshyresgästens sakrättsliga skydd

3.1 Överlåtelse av fastighet

Vid överlåtelse av en fastighet inträder den nye ägaren i princip i den tidigare ställe. Reglerna härom finns i de allmänna bestämmelserna i 7 kap JB. Den nye fastighetsägaren kan sägas vara tvungen att respektera förpliktelser som är knutna till den överlåtna fastigheten vid fyra situationer. En rättighet skall för det första respekteras om särskilt förbehåll skett vid överlåtelsen. Den nye ägaren är för det andra bunden av en rättighet om han är i ond tro om rättighetens existens. För det tredje är den nye fastighetsägaren alltid bunden om skriftligt hyresavtal finns och om tillträde skett innan överlåtelsen. Slutligen blir en rättighet som är inskriven gällande mot den nye fastighetsägaren.⁶⁹ Dessa fyra olika situationer skall nu närmare belysas.

3.1.1 Förbehåll vid överlåtelsen

Enligt 7 kap 11 § JB är en ägare som vid överlåtelse av fastigheten skyldig att göra förbehåll om en nyttjanderätts bestånd. Detta gäller även om det är en tidigare ägare som upplåtit rättigheten. Skyldigheten gäller också om en hyresgäst ännu inte tillträtt lägenheten. Genom ett förbehåll kan den nye fastighetsägaren alltid få läget klart för sig.⁷⁰ Reglerna i 7 kap 11 – 14 §§ är tvingande.⁷¹

Innebörden av ett förbehåll kan sägas vara att den nye ägaren har avlagt ett löfte till förmån för nyttjanderättshavaren. Bostadshyresgästen erhåller således en självständig rätt att kunna göra sina förmåner gällande mot den nye ägaren.⁷² Även muntliga förbehåll gäller. Av bevistekniska skäl är det emellertid säkrare att en skriftlig klausul tas in i överlåtelsehandlingen. Det har ingen betydelse att överlåtare undvikit att i detalj beskriva vad rättigheten innebär. Har ett avtal väl kommit till stånd om att rättigheten skall bestå, gäller rätten på samma sätt som förut.⁷³

⁶⁹ Bengtsson/Victorin, 2004, s 343 ff.

⁷⁰ Bengtsson/Victorin, 2004, s 347.

⁷¹ 7 kap 15 § JB.

⁷² Se de allmänna reglerna om tredjemansavtal i Adlercreutz, "Avtalsrätt I", 2002, s 142 ff.

⁷³ Prop 1970:20 A s 250 och 402.

Om överlåtaren inte uppfyller sin skyldighet att göra förbehåll finns det en risk för att rättigheten faller bort. Enligt 7 kap 18 § JB kan då en hyresgäst, som t ex förlorat sin hyresrätt, kräva skadestånd av överlåtaren.

3.1.2 Ond tro hos den nye fastighetsägaren

Vid ett förbehåll anses som nämnt den nye fastighetsägaren direkt ha lovat att respektera nyttjanderätten. Om något förbehåll trots allt inte görs eller att inget över huvud taget sägs om en gällande rättighet blir det mer problematiskt. Har den nye ägaren vid överlåtelsen ägt eller bort äga kännedom om en rättighet består dock rättigheten mot honom. Detta gäller också när rättigheten inte är skyddad enligt andra regler.⁷⁴ Rättigheten består således även om den nye fastighetsägaren söker lagfart innan rättighetshavaren sökt inskrivning.⁷⁵ Enligt Bengtsson/Victorin blir exempelvis en köpare troligen bunden av en rättighet om denne kunde misstänka att en hyresgäst bodde i huset utan skriftligt kontrakt.⁷⁶ Lagstiftaren har för övrigt deklarerat, hur tilltalande ondtrosregeln i 7 kap 14 st 1 JB än var från olika synpunkter, att den kunde bli ganska svår att tillämpa.⁷⁷

3.1.3 Skriftligt hyresavtal och tillträde sker innan överlåtelse av fastighet

En hyresgäst som har tillträtt lägenheten före överlåtelsen skyddas på ett betydligt bättre sätt än vad som gäller vid förbehåll. Finns det ett skriftligt hyresavtal gäller nyttjanderätten utan vidare mot ny ägare.⁷⁸ Denna tillträdesregel överensstämmer också med traditionsprincipen beträffande lös egendom. Genom hyresgästens tillträde kan rättigheten konstateras på ett påtagligt sätt utåt. Den nye fastighetsägaren kan vidare genom att studera det skriftliga hyresavtalet få reda på vad rättigheten mer i detalj innefattar.⁷⁹

Om inte skriftligt hyresavtal har upprättats kan hyresgästen ändå göra sin rättighet gällande. Har inte den nye ägaren sagt upp avtalet inom tre månader från överlåtelsen består upplåtelsen mot honom.⁸⁰ En hyresgäst som bara har muntligt avtal har rätt att återopa besittningsskydd enligt HL.⁸¹

⁷⁴ 7 kap 14 § st 1 JB.

⁷⁵ 17 kap 2 § st 3 JB.

⁷⁶ Bengtsson/Victorin, 2004, s 349.

⁷⁷ Prop 1970:20 A s 250.

⁷⁸ 7 kap 13 § st 1 JB.

⁷⁹ Bengtsson/Victorin, 2004, s 351.

⁸⁰ 7 kap 14 § st 2 JB.

⁸¹ Bengtsson/Victorin, 2004, s 352 f.

3.1.4 Rätt till inskrivning

Slutligen kan rätten till inskrivning säkra en hyresgästs sakrättsliga skydd. Inskrivningsrätten framgår av 7 kap 10 § st 1 JB som stipulerar att skriftlig nyttjanderättsupplåtelse får inskrivas. Regeln är dock inte tvingande vid hyra och kan således avtalas bort. Möjligheten till inskrivning liknar den från sakrätten kända publicitetsprincipen. En tredje man som reflekterar på att köpa en fastighet kan genom inskrivningen få en uppfattning om de rättsliga förhållandena. På detta sätt kan den nye fastighetsägaren rätta sitt handlande därefter.⁸²

Föreligger flera ansökningar angående inskrivning av en nyttjanderätt har den första ansökan företräde. En ansökan som avslås har däremot ingen effekt i sammanhanget.⁸³ Det spelar ingen roll om den nye fastighetsägaren inkommer med sin ansökan först om denne vid förvärvet varit i ond tro om en rättighets existens. Rättigheten skall i så fall bestå som tidigare.⁸⁴

3.2 Förlängning av tiden för upplåtelsen samt ändringar och tillägg som avtalats före överlåtelse av fastighet

Enligt 7 kap 7 § st 1 JB betraktas överenskommelse om förlängning av upplåtelse tiden som ny upplåtelse. I princip gäller detsamma avseende ändring i eller tillägg till ursprungliga upplåtelseavtalet (7 kap 8 § st 1 JB). Avsikten med JB:s regler avseende överenskommelser om ändringar och tillägg är att förvärvaren inte skall behöva fråga hyresgästen för att få information om vad hyresavtalen kan tänkas innehålla. Den nye fastighetsägaren skall kunna lita på de skriftliga avtal som han har studerat hos säljaren.⁸⁵ För att kunna förstå regelsystemets uppbyggnad i 7 kap JB måste, ur den nye fastighetsägarens perspektiv, åtskiljas den ursprungliga upplåtelsen och dess villkor från villkor som särskilt har avtalats i efterhand. Om den ursprungliga upplåtelsen inte gäller är det ointressant att gå vidare. Hyresavtalet är över huvud taget inte gällande i ett sådant fall mot den nye fastighetsägaren. Är däremot den ursprungliga upplåtelsen gällande, t ex därför att avtalet är skriftligt och hyresgästen tillträtt, får det undersökas om även den nya upplåtelsen och dess villkor gäller. Den nye ägaren skall då ta ställning till, beträffande var och en av de två olika upplåtelseerna, om de enligt 7 kap 11 - 14 §§ JB gäller mot honom.⁸⁶ Har den nya upplåtelsen överenskommit muntligt mellan hyresgästen och den gamla fastighetsägaren kan det leda till att de inte gäller mot den nya ägaren. En förutsättning är dock i ett sådant fall att förvärvaren är i god tro om den nya

⁸² Bengtsson/Victorin, 2004, s 343 ff.

⁸³ 7 kap 14 § st 1 JB och 17 kap 1 § JB.

⁸⁴ 17 kap 2 § JB.

⁸⁵ Bengtsson/Victorin, 2004, s 353 ff.

⁸⁶ Grauers, 2001, s 265 ff.

upplåtelsen. Är däremot den nye ägaren i ond tro beträffande ändringen gäller den nya upplåtelsen mot honom (7 kap 14 § st 1 JB).⁸⁷

Det finns emellertid undantag från huvudreglerna i 7 kap 7 § st 1 och 8 § st 1 JB. Om avtalet förlängts genom automatisk förlängning eller besittningsskydd i enlighet med lag har ingen ny upplåtelse uppkommit. Likaså ingår laglig ändring eller tillägg i den ursprungliga upplåtelsen. I dessa fall gäller den ursprungliga upplåtelsen och kan åberopas mot den nye ägaren.⁸⁸

Överenskommelse om förlängning, ändring eller tillägg i övriga fall kan också åberopas mot ny ägare om anmärkning sker på fastighetsägarens exemplar av upplåtelsehandlingen. Hyresgästen eller fastighetsägaren kan alltså för sin del begära att ändring eller tillägg i avtalet skall anmärkas på det skriftliga hyresavtalet enligt 7 kap 8 § st 3 JB.⁸⁹ Effekten blir i så fall att uttryckligt förbehåll skett rörande det nya villkoret.⁹⁰ Det är således endast vid skriftlig upplåtelse som denna regel omfattar. På så vis kan hyresgästen eller fastighetsägaren säkra att en viss klausul också kommer att gälla efter överlåtelsen av fastigheten. En förutsättning är dock som nämnt att det ursprungliga hyresavtalet fortfarande är gällande.⁹¹

⁸⁷ Jfr RBD 1987:20; någon ond tro förelåg inte hos en förvärvare om han underlät att efterhöra med hyresgästerna huruvida särskilda muntliga överenskommelser fanns med tidigare fastighetsägare.

⁸⁸ Prop 1970:20 B s 920.

⁸⁹ Anteckning bör vid alla fall av ändringar ske på såväl hyresvärdens som hyresgästens upplåtelsehandling. Ur sakrättslig synpunkt är det emellertid viktigare att sådan anteckning sker på fastighetsägarens exemplar. Jfr Bengtsson/Victorin, 2004, s 354.

⁹⁰ 7 kap 12 § JB.

⁹¹ Prop 1970:20 A s 326 och 403.

4 Bostadshyresgästens obligationsrättsliga skydd

4.1 Hyresavtalet

I 1 § HL definieras begreppet hyresavtal. Det typiska hyresavtalet består av fyra följande faktorer. Det skall avse ett avtal (1) genom vilka hus eller delar av hus (2) upplåtits till nyttjande (3) mot ersättning (4). Föremålet för ett hyresavtal kallas hyreslägenhet, även om det bara gäller ett möblerat rum eller en garageupplåtelse.⁹² Med en bostadslägenhet menas en lägenhet som har upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Annan lägenhet än bostadslägenhet benämns lokal.⁹³

4.1.1 Hyresavtalets ingående och tolkning

Huruvida ett avtal skall anses ingången bestäms av AvtL:s bestämmelser om anbud och accept.⁹⁴ Vid de flesta hyresavtal på längre tid användes som regel skriftliga kontrakt. Även muntliga avtal är bindande.⁹⁵ Skall en hyresgäst avstå från sitt direkta besittningsskydd måste dock avståendet göras i en särskilt upprättad handling.⁹⁶ Reglerna i HFL om förhandlingsklausuler kräver också att avtalet skall vara skriftligt. Om någon av kontrahenterna begär att avtalet skall ändras enligt 54 – 55 c §§ HL är det av stor vikt att avtalet tecknats skriftligt. Av bevis tekniska skäl har ett skriftligt hyresavtal stor betydelse för hyresgästens sakrättsliga skydd mot tredje man, t ex vid överlåtelse av fastigheten.

Eftersom HL är tvingande⁹⁷ finns det begränsade möjligheter att föreskriva särskilda skyldigheter för hyresgästen i hyresvillkoren. Oskäligen bestämmelser i hyresavtalet kan också jämkas enligt 36 § AvtL. Tolkning av hyresavtal får delvis baseras på de allmänna principerna om tolkning av standardavtal. En klausul som hänvisar till ett lagstadgande bör också lämpligen tillämpas i enlighet med lagstadgandets motiv och eventuell rättspraxis. Har hyresvärden ensidigt formulerat en klausul får den rimliga innebörden i det sammanhang där den förekommer prövas. Framstår en bestämmelse som inte fullt klar kan oklarhetsregeln⁹⁸ komma till

⁹² Bengtsson, Victorin, 2004, s 35.

⁹³ 1 § st 3 HL.

⁹⁴ 1 § st 1 AvtL (Löftesprincipen: se Adlercreutz, "Avtalsrätt I", 2002, s 50 ff.)

⁹⁵ Framgår av 2 § st 1 HL: "Hyresavtal skall upprättas skriftligen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det".

⁹⁶ 45 § st 2 HL. Se mer om avståendeavtal i avsnitt 4.2.5.

⁹⁷ Enligt 1 § st 5 HL framgår det att HL är tvingande till hyresgästens förmån.

⁹⁸ Jfr 10 § Lag (1994:1512) om avtalsvillkor i konsumentförhållanden.

användning. Det sker i så fall till hyresgästens förmån.⁹⁹ Har en för hyresgästen anslutande hyresgästsorganisation medverkat vid en bestämmelses tillkomst anses parterna likställda. Någon särskild tolkning till hyresgästens förmån sker i vart fall inte i ett sådant fall. En avtalstolkning påverkas också, liksom vid andra varaktiga avtal, av hur avtalet dittills tillämpats. Om t ex hyrans beräkning efter en viss grund är oklar men denna erlagts utan protester kan det vara ett indicium på att avtalet också haft denna innebörd.¹⁰⁰

4.1.2 Hyrestiden och uppsägning av hyresavtalet

Huvudregeln är att hyresavtalet löper på obestämd tid om inte annat har avtalats. Hyresavtal på obestämd tid skall sägas upp för att upphöra att gälla.¹⁰¹ Avtalsfrihet gäller emellertid och ett hyresavtal kan också ingås på bestämd tid. Hyresavtal på bestämd tid upphör att gälla vid hyrestidens utgång om inte annat har avtalats. Hyresförhållanden¹⁰² som har varat mer än nio månader i följd skall alltid sägas upp för att upphöra att gälla.¹⁰³ Enligt 3 § st 3 HL kan hyresavtal på bestämd tid bli förlängda på obestämd tid vid två situationer. Saknar avtalet bestämmelser om verkan av utebliven uppsägning och inte sägs upp vid hyrestidens utgång, trots att det skall ske, anses avtalet förlängt på obestämd tid. Den andra situationen avser korttidsavtal som understiger nio månader. Dessa kan bli förlängda genom s k tyst förlängning. Saknar ett sådant avtal regler om uppsägning och hyresgästen fortsatt använda lägenheten en månad efter hyrestidens utgång utan att värden anmodat honom att flytta, förlängs avtalet på obestämd tid.

Vad gäller frågan om uppsägningstid för bostadslägenhet anger HL vissa minimitider. Hyresavtal för obestämd tid upphör att gälla vid månadsskiftet som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen.¹⁰⁴ Uppsägningen för hyresavtal för bestämd tid skall ske en dag i förväg om hyrestiden är längst två veckor. Är hyrestiden längre än två veckor men längst tre månader skall uppsägningen ske en vecka i förväg. Slutligen skall uppsägning ske tre månader i förväg för hyresavtal som avser längre tid än tre månader.¹⁰⁵

En uppsägning skall vara skriftlig om hyresförhållandet varat längre än tre månader i följd. En uppsägning som sker från hyresgästens sida får också

⁹⁹ Se vidare Adlercreutz, "Avtalsrätt II", 2001, s 97 f.

¹⁰⁰ Bengtsson/Victorin, 2004, s 46.

¹⁰¹ 3 § st 1 HL.

¹⁰² Observera skillnaden i uttrycken "hyresförhållande" och "hyrestid". Hyresförhållande omfattar hela den tid som hyresgästen lagligen disponerat lägenheten. Hyrestid omfattar den period som avtalet avser, t ex ett år. Se Bengtsson, Victorin, "Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom", sjätte uppl, 2004, s 49 f

¹⁰³ 3 § st 2 HL

¹⁰⁴ 4 § st 1 p1 HL.

¹⁰⁵ 4 § st 2 p 1 – 3 HL.

vara muntlig om hyresvärden lämnar ett skriftligt erkännande av uppsägningen.¹⁰⁶

Vid alla hyresavtal, obestämd som bestämd hyrestid, ger lagen parterna rätt att i vissa fall frånträda avtalet i förtid. Detta gäller framför allt vid motpartens kontraktsbrott. Enligt 6 § HL kan ett hyresavtal sägas upp för genast upphörande om orsaken har sin grund i 11 – 14 eller 16 – 18 §§ HL. Om inget annat följer av 43 - 44 § HL kan hyresvärden också säga upp avtalet för genast upphörande när hyresgästen genom kontraktsbrott förverkat sin hyresrätt enligt 42 § HL.¹⁰⁷

4.2 Besittningsskydd för bostadshyresgäster

Huvudprincipen inom civilrätten är att avtal på bestämd tid upphör att gälla vid den avtalade tidens utgång. Avtal på obestämd tid upphör att gälla när någon av kontrahenterna säger upp det. HL är emellertid en social skyddslag som tar avsteg från de nämnda principerna. I 45 - 55 d §§ HL finns regler om direkt besittningsskydd för bostadshyresgäster. Utgångspunkten för reglerna är att förlängning av hyresavtalet föreligger vid en uppsägning. Om inte hyresgästen godtar uppsägningen måste hyresvärden vända sig till hyresnämnden. Prövning sker där om skälet till uppsägningen kan godtas. Försummar hyresvärden att låta hyresnämnden pröva frågan blir uppsägningen ogiltig.¹⁰⁸

Från den principiella förlängningsrätten finns inskränkningar av två olika slag. I vissa hyresförhållanden saknas en generell förlängningsrätt (45 § HL). I andra fall är en förlängning i princip godtagbar, men omständigheterna i det enskilda fallet kan leda till att förlängningsrätten likväl får ge vika (46 § HL). Faller förlängningsrätten enligt 45 § HL har hyresgästen ingen möjlighet att kräva fortsatt hyresrätt. Hyresvärden kan då i stället vända sig direkt till domstol och framtvinga avflyttning. Om däremot 46 § HL är tillämplig är det hyresnämnden som avgör frågan om hyresgästens kvarboenderätt.¹⁰⁹

Vid hyresnämndens prövning är utgångspunkten att hyresgästen skall få förlängning. För att hyresvärden skall vinna framgång måste denne åberopa en besittningsbrytande grund enligt 46 § HL. Om hyresnämnden beslutar om förlängning anses inte något nytt hyresavtal ha blivit ingånget. Det är i så fall det ursprungliga avtalet mellan parterna som gäller.¹¹⁰

I fall där fastigheten byter ägare efter en uppsägning så förlorar inte denna sin verkan. En ny hyresvärd kan med andra ord åberopa uppsägningen.

¹⁰⁶ 8 § st 1 HL.

¹⁰⁷ 6 § st 1 HL.

¹⁰⁸ Holmqvist/Thomsson, 2003, s 318.

¹⁰⁹ Ibid.

¹¹⁰ Grauers, 2001, s 123.

Bestämmelserna i 13 kap 7 § rättegångsbalken (1942:740) om övertagande av talan kan tillämpas analogt vid förlängningstvister.¹¹¹

4.2.1 Generella undantag enligt 45 § HL

I 45 § st 1 HL finns fyra generella undantag från hyresgästens besittningsskydd. Det första undantaget tar sikte på upplåtelse av lägenhet i andra hand i dess helhet. Andrahandshyresgästen får besittningsskydd i förhållande till sin hyresvärd (d v s förstahandshyresgästen) först då hyresförhållandet varat mer än två år i följd. Bestämmelsen är också tillämplig vid uthyrning i andra hand av bostadsrätt.¹¹²

Det andra undantaget är aktuellt då avtalet i annat fall än det första rör möblerat rum eller lägenhet för fritidsändamål. I detta fall får hyresgästen inte besittningsskydd förrän hyresförhållandet varat mer än nio månader i följd.¹¹³

Det tredje undantaget gäller de fall då lägenheten är en del av hyresvärdens egen bostad. En sådan inneboende hyresgäst har inte något besittningsskydd över huvud taget. Enligt rättspraxis menas med ”egen bostad” hyresvärdens fasta bostad. Om hyresvärden hyr ut en bostad som han disponerat vid sidan av sin ”egentliga bostad” gäller således det vanliga besittningsskyddet.¹¹⁴

Det är förhållandena vid upplåtelsen som är avgörande. Hyresgästen skall vid själva upplåtelsen kunna bedöma om det handlar om en uthyrning av hyresvärdens egentliga bostad eller inte. Förändringar under hyresförhållandets gång (d v s att hyresvärden flyttar ut eller in) skall inte ha någon betydelse för bedömningen.¹¹⁵ Slutligen omfattar det fjärde undantaget de fall när hyresrätten är förverkad. Hyresvärden skall då uppsäga avtalet för omedelbart upphörande (hävning).¹¹⁶ Även om hyresgästen förverkat sin rätt kan dock en medhyresgäst fortsätta ensam som hyresgäst.¹¹⁷

4.2.2 Besittningsbrytande grunder enligt 46 § HL

46 § HL innehåller bestämmelser om bostadshyresgästens direkta besittningsskydd. Besittningsskyddet kan emellertid brytas enligt någon av de punkter som finns angivna i lagrummet. I bestämmelsen anges vidare hur en avvägning av parternas intressen skall göras. Det krävs skäl av viss dignitet, såsom objektivt skäl och skyddsvärt intresse för att en

¹¹¹ Holmqvist/Thomsson, 2003, s 333.

¹¹² 45 § st 1 p 1 HL. Holmqvist/Thomsson, 2003, s 320.

¹¹³ 45 § st 1 p 2 HL. Holmqvist/Thomsson, 2003, s 322.

¹¹⁴ RBD 1980:8.

¹¹⁵ 45 § st 1 p 3 HL. Grauers, 2001, s 121 f.

¹¹⁶ 45 § st 1 p 4 HL. Grauers, 2001, s 122.

¹¹⁷ Se avsnitt 4.2.3.

intresseavvägning skall komma till stånd.¹¹⁸ I ett par fall bryts besittningsskyddet oavsett hur starka skäl hyresgästen än har för att bo kvar. Detta gäller enligt 46 § st 1 p 1 (förverkandefallet) och p 7 (det strängare fallet av personalbostad) HL. I de första nio punkterna i 46 § HL anges konkreta situationer som kan åberopas för uppsägning. Den sista punkten, 46 § st 1 p 10 HL, har däremot karaktär av en allmän generalklausul.¹¹⁹

De två första besittningsbrytande grunderna berör kontraktsbrott eller annan misskötsamhet från hyresgästens sida, 46 § st 1 p 1 och 2 HL. Om hyresgästen förverkat hyresrätten eller annars begått ett allvarligt kontraktsbrott kan dock eventuell medhyresgäst, make eller sambo under vissa omständigheter ha rätt att överta kontraktet enligt 47 § HL (se avsnitt 4.2.3).¹²⁰ 46 § st 1 p 2 HL tar bland annat sikte på betalningsförsummelser från hyresgästens sida. Misskötsamhet som inte leder till hyresrättens förverkande kan ändå medföra att hyresgästen mister sin förlängningsrätt. Enligt förarbetena skulle kraven ställas högt. I allmänhet är det den samlade helhetsbilden snarare än enstaka händelser som är avgörande.¹²¹ Hyresgästens vilja att vidta rättelse tillmäts betydelse. Hyresvärden har också ett ansvar. Den måste genom betalningspåminnelser göra hyresgästen uppmärksam på dröjsmålet. En betalningspåminnelse måste också innehålla viss information så att hyresgästen inser allvaret. Praxis har också visat att sociala faktorer tillmäts betydelse trots att en rad upprepade betalningsförsumningar förelegat.¹²²

De tre följande grunderna avser rivning, ombyggnad och ändrat ändamål (46 § st 1 p 3-5 HL). Gemensamt för dessa punkter är att besittningsskyddet endast bryts i fall ”om det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör”. Om hyresgästen inte får förlängning av hyresavtalet, innebär det oftast att hyresgästen har rätt att med hyresvärdens hjälp få en annan bostad.¹²³ Bostadshyresgästen har dock vid förbättrings- och ändringsarbete fått ett stärkt hyresgästinflytande.¹²⁴

I punkten om rivning, 46 § st 1 p 3 HL, är det inte meningen att hyresgästen skall förhindra en rivning som skall genomföras. Hyresvärden måste dock kunna visa att rivningen är aktuell. Hänsyn tas till fastighetsägarens önskemål att använda sin egendom på för honom lämpligast sätt. En förutsättning är som nämnt att det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör. Likaså vad gäller ombyggnader, 46 § st 1 p 4 HL,

¹¹⁸ I RBD 1979:36 diskuterades frågan om vad som var objektivt godtagbart skäl. Uppsägningar av ren chikanös karaktär eller i övrigt inte hade något legitimt intresse (t ex diskriminering, eller hämndaktioner) borde inte leda till avflyttning. Skyddsvärt intresse skulle hänföra sig hyresgästens behov av egen bostad. Se RBD 1983:18, RBD 1984:5 och RBD 1988:4.

¹¹⁹ Bengtsson/Victorin, 2004, s 67 f.

¹²⁰ Holmqvist/Thomsson, 2003, s 339 ff och 349 ff.

¹²¹ SOU 1961:47 s 84 f.

¹²² Holmqvist/Thomsson, 2003, s 351 ff.

¹²³ Holmqvist/Thomsson, 2003, s 371 ff.

¹²⁴ 18 d – h §§ HL.

uppställs ett krav att ombyggnaden skall vara aktuell. Om hyresvärdens planer är obestämda kan det leda till att intresset inte ens anses som sakligt¹²⁵. Efterföljande punkt (46 § st 1 p 5 HL) rör situationer då hyresvärden, utan att ombyggnad är aktuell eller nödvändig, vill ändra användningen av bostadslägenheten till exempelvis kontor. Detta lagrum kan av sin natur leda till felaktigt utnyttjande från hyresvärden. Det skall särskilt beaktas att hyresvärden inte använder skälet om ändrad användning enbart för att bli av med hyresgästen.¹²⁶

I 46 § st 1 p 6 och 6 a HL som avser en- och tvåfamiljsfastigheter samt bostadsrättslägenheter är besittningsskyddet uttunnat. Anledningen till detta sämre besittningsskydd är att hyresvärden har ett mer personligt intresse avseende den uthyrda lägenheten. En förutsättning för att besittningsskyddet skall brytas är enligt lagrummen att upplåtaren skall ha ett sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta.¹²⁷

46 § st 1 p 7 och 9 avser upplåtelser i samband med anställningsavtal. I punkt 7 om tjänstebostäder har en avflyttningssklausul absolut verkan. Vad gäller annan personalbostad i punkt 9 är besittningsskyddet starkare. Enligt förarbetena borde en sådan hyresgäst så långt som möjligt ha ett lika starkt besittningsskydd som andra hyresgäster.¹²⁸

4.2.2.1 Generalklausulen i 46 § st 1 p 10

Generalklausulen i 46 § st 1 p 10 är en allmän uppsamlingsregel och ett komplement till reglerna i de nio första punkterna. Utgångspunkten för punkten 10 är att om det inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller på annat sätt är oskäligt, så kan besittningsskyddet brytas. Bestämmelsen skapar utrymme att ta hänsyn till mera personliga och andra speciella skäl från båda parter. Hyresvärden skall ha ett sakligt skäl för uppsägning. I förarbetena ges exempel då uppsägningen har en chikanös karaktär eller som av annan orsak inte innefattar ett legitimt intresse. Exempel på sådana fall är uppsägning på grund av hyresgästens ursprung eller nationalitet, att hyresgästen har en barnrik familj eller att uppsägningen är en ren hämndaktion för att hyresgästen utövat sina lagliga rättigheter mot hyresvärden. I sådana fall föreligger naturligtvis inte sakligt skäl från hyresvärdens sida.¹²⁹

När hyresvärden anses ha ett sakligt skäl skall hyresnämnden göra en intresseavvägning. Avvägningen mellan parternas intresse kan sammanfattas enligt följande. Om hyresgästen har sin bostad i lägenheten

¹²⁵ RBD 1987:4.

¹²⁶ Holmqvist/Thomsson, 2003, s 371 ff. Se också RBD 1987:11: uppsägningsskälet om ändrad användning av lägenheten skulle inte kunna missbrukas av hyresvärden.

¹²⁷ Holmqvist/Thomsson, 2003, s 382 ff och 390 ff.

¹²⁸ Prop 1968:91 Bihang A s 100 f.

¹²⁹ SOU 1961:47 s 90.

eller att den utgör ett nödvändigt komplement till den permanenta bostaden brukar intresseavvägningen utfalla till hyresgästens förmån. Detta gäller i regel oberoende av vilket sakligt skäl som hyresvärden åberopar. Det är också hyresvärden som skall visa att lägenheten inte utgör hyresgästens permanenta bostad. Om så är fallet och inte heller något annat skyddsvärt intresse föreligger blir bedömningen annorlunda.¹³⁰ Kan hyresvärden åberopa ett sakligt skäl för att förfoga lägenheten avgörs saken i allmänhet till hyresvärdens förmån. Om ena partens intresse knappt väger över den andra partens präglas avgörandet av huvudregeln i 46 § st 1 HL. Hyresgästen har då rätt till förlängning.¹³¹ Ett krav är dock att hyresgästens intresse skall anses vara skyddsvärt.¹³² För övrigt krävs ofta att hyresvärden kan erbjuda en ersättningslägenhet för att få framgång i en förlängningstvist. Har hyresgästen bott en längre tid i bostaden väger dock ett sådant erbjudande inte särskilt tungt.¹³³

Generalklausulen är tillämplig även på korttidsavtal som upphör innan nio månader i följd. Enligt förarbetena var det omständigheterna i det enskilda fallet som då fick avgöra bedömningen. Var det klart från början att det handlade om ett tidsbegränsat hyresförhållande väger ofta hyresvärdens intresse över hyresgästens. Om det däremot var så att parterna hade tänkt sig ett mer varaktigt hyresförhållande men kontraktet av formella skäl angav en kortare hyrestid, kunde inte endast kortvarigheten åberopas för att bli kvitt hyresgästen.¹³⁴

4.2.2.2 Återflyttningsrätt enligt 46 § st 3 HL

Reglerna om återflyttningsrätt i 46 § st 3 HL är tänkta som ett komplement till besittningsskyddsreglerna. De avser att stärka skyddet för boendemiljön. Hyresvärdens erbjudande om återflyttning skall vara preciserad till viss lägenhet. I annat fall tar hyresnämnden inte ställning till erbjudandet. Om det inte sker alltför stora ändringar i bostaden och det är meningen att hyresgästen skall flytta tillbaka skall hyresvärden om möjligt ordna en tillfällig bostad. Om hyresgästen var beredd på att rivning eller ombyggnad skulle kunna ske när hyresavtalet ingicks kan hyresvärden undslippa att erbjuda ersättningsbostad. En hyresgäst som flyttar in på nytt efter en upprustning skall betala en hyra som baseras på den högre standarden. Det gamla hyresförhållandet upphör och ett nytt etableras efter ombyggnaden.¹³⁵

¹³⁰ Holmqvist/Thomsson, 2003, s 430. Notera att säsongarbete på annan ort eller i annat land ändå kan medföra att hyresgästen får förlängt hyresavtal till sin lägenhet (skyddsvärt intresse) Se Holmqvist/Thomsson, 2003, s 412.

¹³¹ RBD 1981:4.

¹³² RBD 1983:18.

¹³³ Holmqvist/Thomsson, 2003, s 407.

¹³⁴ Prop 1974:150 s 491.

¹³⁵ Holmqvist/Thomsson, 2003, s 435 f.

4.2.3 Makes, sambos och medhyresgästs rätt till förlängning enligt 47 § HL

Hyresgäster som gemensamt hyr en bostadslägenhet har efter uppsägning rätt till gemensam förlängning enligt 47 § HL. På grund av omständigheter som avser endast en av hyresgästerna finns en möjlighet för medhyresgästen att få förlängning. En allmän förutsättning är emellertid att hyresvärden skäligen kan nöja sig med denne som hyresgäst. I 47 § HL regleras tre fall som aktualiserar medhyresgästs rätt till förlängning. Det första fallet avser när en lägenhet hyrs av två eller flera hyresgäster som inte är makar eller sambor¹³⁶. I det andra fallet hyrs en lägenhet av två makar eller sambor gemensamt. Slutligen avses de fall där två makar eller sambor bor tillsammans men endast den ena har undertecknat hyresavtalet.¹³⁷

I första fallet, 47 § st 1 HL, när två eller flera hyresgäster gemensamt hyr lägenheten är utgångspunkten att samtliga har rätt till förlängning. Har den ene sagt upp sig eller av annan anledning inte kan få förlängning för sin del har medhyresgästen rätt till förlängning ensam. Är hyresrätten däremot förverkad drabbar detta samtliga hyresgäster solidariskt.¹³⁸

I andra fallet, 47 § st 1 HL (då makar eller sambor hyr gemensamt), gäller samma regler som i första fallet. Det finns dock ett viktigt undantag. Även om hyresrätten är förverkad drabbar detta inte den andra hyresgästen, förutom då förverkandet beror på dröjsmål med hyran. Det solidariska ansvaret omfattar här alltså endast hyran.¹³⁹

Vad gäller det tredje fallet har den kontraktslöse maken eller sambon ett ännu starkare besittningsskydd enligt 47 § st 2 HL. Den andre parten har rätt att överta hyresrätten och därefter ensam få förlängning. Detta gäller även om hyresrätten är förverkad på grund av hyresdröjsmål. En förutsättning är dock att den andre maken eller sambon har sin bostad i lägenheten när avtalet upphör. Hyresvärden skall också, som ovan nämnt, skäligen kunna nöja sig med honom eller henne som hyresgäst.¹⁴⁰ Likaså skall makens eller sambons betalningsmöjligheter och övrig skötsamhet beaktas.¹⁴¹ Om maken eller sambon övertar hyresrätten får denne ett solidariskt ansvar för förpliktelser som uppkommit tidigare. Ett undantag är om annat har avtalats med hyresvärden.¹⁴²

¹³⁶ Registrerat partnerskap jämställs med make enligt 3 kap 1 § Lag (1994:1117) om registrerat partnerskap. Homosexuella sambor omfattas av begreppet sambo enligt 1 § Sambolagen (2003:376).

¹³⁷ 47 § HL.

¹³⁸ Prop 1968:91 Bihang A s 150 f.

¹³⁹ Prop 1968:91 Bihang A s 152.

¹⁴⁰ SOU 1966:14 s 225. Se också BD 237/1983: make fick överta hyresrätten och erhålla förlängning för egen del trots förverkande på grund av obetald hyra. Rättsfallet nämns i Holmqvist/Thomsson, 2003, s 443.

¹⁴¹ RBD 1986:17.

¹⁴² 47 § st 3 HL.

4.2.4 Förfarandet vid förlängningstvist

En uppsägning från hyresvärdens sida skall vara skriftlig om hyresförhållandet varat längre än tre månader i följd.¹⁴³ Har hyresvärden sagt upp hyresavtalet med stöd av 46 eller 47 st 1 §§ HL gäller följande. För det första bör hyresvärden i uppsägningen ange orsaken till varför avtalet skall upphöra.¹⁴⁴ Om hyresgästen motsätter sig uppsägningen måste hyresvärden senast en månad efter hyrestidens utgång hänskjuta tvisten till hyresnämnd. I annat fall är uppsägningen utan verkan, såvida inte hyresgästen flyttat vid hyrestidens utgång.¹⁴⁵

Under den tid som tvisten inte är slutligt avgjord har hyresgästen rätt att bo kvar i lägenheten.¹⁴⁶ Bifalls hyresvärdens talan om att hyresavtalet skall upphöra har hyresgästen rätt till skäligt uppskov med avflyttningen. Är det i stället hyresvärden som förlorar tvisten skall de gamla hyresvillkoren gälla. Ett undantag är i fall hyresvärden reservationsvis begärt ändring av de gamla hyresvillkoren.¹⁴⁷ Hyresgästen har inga möjligheter att begära ändrade villkor i ett sådant fall.¹⁴⁸

Vid förlängningstvist som gäller makes eller sambos rätt till nytt avtal skall hyresvärd senast en månad efter det att hyresavtalet med den tidigare hyresgästen upphörde anmoda den förlängningsberättigade att flytta. En sådan anmodan är utan verkan om hyresvärden inte inom en månad hänskjuter tvisten till hyresnämnden, såvida inte den som anmodats flytta ändå flyttat inom denna tid.¹⁴⁹

Gäller tvisten ett förverkande där avtalet har sagts upp att upphöra i förtid (hävning) provas denna av allmän domstol. I ett sådant fall är inte reglerna om förlängning i 46 – 52 §§ HL tillämpliga. Det är i stället någon av förverkandereglererna i 42 § HL som då skall beaktas av domstolen.¹⁵⁰

4.2.5 Avtal om avstående från besittningsskydd

Enligt 45 § st 3 HL kan en bostadshyresgäst avstå från sitt besittningsskydd. En förutsättning är emellertid att en sådan överenskommelse dokumenteras i en särskilt upprättad handling. Lagstiftaren har här velat att hyresgästen särskilt skall uppmärksamma en klausul om avstående från

¹⁴³ 8 § st 1 HL.

¹⁴⁴ 8 § st 2 HL. Om hyresvärden i stället säger upp avtalet med stöd av 45 § st p1 -3 behövs ingen orsak anges i uppsägningen.

¹⁴⁵ 49 § st 1 HL.

¹⁴⁶ 50 § st 1 HL.

¹⁴⁷ 51 och 52 §§ HL.

¹⁴⁸ RBD 1988:8.

¹⁴⁹ 49 § st 2 HL.

¹⁵⁰ Holmqvist/Thomsson, 2003, s 324.

besittningsskyddet. En andra förutsättning är att överenskommelsen skall godkännas av hyresnämnden om den ingås innan hyresförhållandet har påbörjats.¹⁵¹

I vissa fall behövs inte hyresnämndens godkännande. Detta gäller endast om avståendeavtalet ingås efter det att hyresförhållandet inletts och hyresgästen har besittningsskydd.¹⁵² Enligt lagrummet saknar det betydelse om hyresgästen har besittningsskydd enligt lag eller enligt en klausul i hyresavtalet. Om det däremot redan finns ett avståendeavtal kan hyresgästen inte på nytt ingå ett avståendeavtal. Hyresnämnden måste i så fall pröva saken.¹⁵³

Om det finns en make eller sambo som inte är part till hyresavtalet skall denne godkänna avståendeavtalet. En förutsättning är att maken eller sambon har sin bostad i lägenheten när avtalet ingås.¹⁵⁴ Rättsläget är dock oklart när det gäller medhyresgäster (make eller sambo) som i efterhand flyttar in i lägenheten. Kan ett tidigare ingånget avståendeavtal ogiltigförklara en senare inflyttad medhyresgästs rätt att få överta lägenheten enligt 47 § HL?

Grauers svar på den frågan är jakande. Ett avtal om avstående från besittningsskyddet omfattar även senare tillkomna medhyresgäster. Det kan inte krävas att hyresvärden skall behöva gardera sig mot senare inträffade förhållanden.¹⁵⁵

I fall hyresnämnden beslutar att inte godkänna ett avståendeavtal är rättsläget också oklart när det gäller själva hyresavtalet. Förfaller hyresavtalet eller kan hyresgästen få rätt till förlängning? Frågan kan besvaras genom att man tolkar parternas avtal. Finns det en återgångsklausul som säger att avtalet i ett sådant fall skall gå tillbaka är saken klar. Saknas det en återgångsklausul skall man ta ställning till vad som förekommit under förhandlingarna. Om inte heller dessa omständigheter ger tillräcklig information är frågan mer öppen. I vissa fall torde förutsättningsläran kunna åberopas. I andra fall kan omständigheterna peka på att hyresvärden varit beredd att hyra ut lägenheten oavsett om hyresnämnden godkänt avståendet eller inte.¹⁵⁶ Enligt Arvidsson får hyresgästen ett besittningsskydd redan genom själva inflyttandet i lägenheten. Detta gäller även i det fall att hyresavtalet skulle innehålla en återgångsklausul. Om hyresnämnden inte skulle godkänna avståendeavtalet anses ett muntligt tillsvidareavtal föreligga.¹⁵⁷

¹⁵¹ Prop 1992/93:115 s 28.

¹⁵² 45 § st 3 HL.

¹⁵³ Prop 1992/93:115 s 48.

¹⁵⁴ 45 § st 3 HL.

¹⁵⁵ Grauers, 2001, s 170.

¹⁵⁶ Grauers, 2001, s 169.

¹⁵⁷ Arvidsson, s 134 f.

När ett avstående från besittningsskyddet väl har ingåtts kan inte en förlängningstvist prövas av hyresnämnden. En sådan ansökan skall avvisas.¹⁵⁸

Enligt 70 § st 2 HL får inte hyresnämndens beslut i frågan överklagas. Även om hyresnämnden godkänt ett avståndeavtal finns det däremot inget som hindrar att det kan jämkas enligt 36 § AvtL.¹⁵⁹

4.3 Prövning av hyran

Bestämmelserna om hyresprövning finns i 53 – 55 c § HL. Begäran om ändring av hyresvillkoren inleds med ett skriftligt meddelande till motparten.¹⁶⁰ Gäller begäran hyreshöjning skall meddelandet innehålla uppgift om hyreshöjningen i kronor, det totala beloppet och angivelse av datum då den nya hyran skall börja gälla. Hyresgästen skall upplysas om att denne blir skyldig att betala den nya hyran tidigast inom två månader. Inom denna tidsfrist kan hyresgästen ge besked om att motsätta sig hyresvärdens begäran. Information skall också ges om att hyresnämnden kan pröva skäligheten i den nya hyran och hur hyresgästen skall gå till väga för att en sådan prövning skall komma till stand.¹⁶¹

Hyresvärden kan också ändra hyresvillkoren i samband med en uppsägning. Det krävs då att hyresvärden reservationsvis begär att hyresvillkoren skall ändras om hyresgästen vinner en eventuell förlängningstvist. I annat fall blir avtalet förlängt på oförändrade villkor.¹⁶² Om förhandlingarna inte leder till resultat kan de gå vidare till hyresnämnden och ansöka om att hyresvillkoren skall ändras. Hyresnämnden skall fastställa hyran till skäligt belopp enligt 55 § HL. Enligt lagtexten är hyran inte att anse som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdesprincipen är likvärdiga.¹⁶³

4.3.1 Bruksvärdesprincipen

Bruksvärdesprincipen innefattar en koppling mellan hyressättning och besittningsskydd. Syftet med bruksvärdesprincipen är att efterlikna ett marknadssystem men samtidigt utgöra en spärr mot oskäligen hyror och trygga besittningsrätten. Om hyran med hänsyn till lägenhetens bruksvärde

¹⁵⁸ Holmqvist/Thomsson, 2003, s 327 och RBD 1986:19. Notera dock att om de angivna förutsättningarna i ett avståndeavtal inte är uppfyllda hindrar detta inte hyresnämndens prövning om förlängning enligt 46 – 53 §§ HL. Se RBD 1977:51 och RBD 1979:8.

¹⁵⁹ Holmqvist/Thomsson, 2003, s 327 f. Jämkning av avståndeavtalet enligt 36 § AvtL prövas av allmän domstol.

¹⁶⁰ 54 § st 1 HL.

¹⁶¹ 54 a § st 3 HL.

¹⁶² 51 § st 1 HL. Prop 1983/84:137 s 133.

¹⁶³ 55 § st 1 och 2 HL. Prop 1983/84:137 s 98 ff.

och övriga förmåner som skall tillhandahållas påtagligt överstiger hyran för de lägenheter som till bruksvärdet anses likvärdiga, är hyran inte skälig.

Påtaglighetsrekvisitet innefattar inte någon exakt gräns. Skillnaden i ett normalfall torde dock handla om ca 5 % av totalhyran. Om det vid en hyressättningstvist åberopas lägenheter som bedöms som likvärdiga skall dessa ligga till grund för hyresnämndens prövning. Hyror rörande andra lägenheter är då inte av någon betydelse. Prövningslägenheten och jämförelselägenheterna behöver inte anses helt likvärdiga. Det räcker om lägenheterna i grova drag är likvärdiga. Hyresnämnden skall i första hand beakta likvärdiga allmännyttiga lägenheter som finns på orten.¹⁶⁴

Bruksvärdet fastställs efter objektiva grunder. Den enskildes egna värderingar och behov har ingen betydelse i sammanhanget. Produktionskostnader, lånekostnader, driftskostnader, byggår, förmögenhetsvärde på fastigheten och liknande bortses också från prövningen. Faktorer som har betydelse är däremot lägenhetens storlek, antal rum, bad och duschmöjligheter, om värme och varmvatten tillhandahålls av hyresvärden, ljudisolering, kvaliteten på fastighetsservicen etc. Förekomsten av balkong, kakelugn, hiss, sopnedkast, garage eller annan biluppställningsplats, vinds- och källarutrymmen, tvättstuga och lekplats är andra faktorer som ligger till grund för prövningen.¹⁶⁵

De hyror som åberopas till jämförelse med prövningslägenheten kan ofta ge en splittrad bild. Hyresnämnden skall bortse från enstaka topphyror. Utgångspunkten för bedömningen är i stället den högsta hyresnivån för de återstående lägenheterna. Således används inte en genomsnittsnivå. Om hyresnämnden finner att det åberopade materialet inte avser jämförbara lägenheter eller att det är alltför tunt för en prövning sätts hyran efter en allmän skälighetsbedömning. En sådan bedömning sker mot bakgrund av hyresnämndens allmänna kännedom om hyresläget på orten.¹⁶⁶

4.3.2 Prövning av andra villkor än hyran

En villkorstvist kan även gälla andra villkor än hyran. Villkor som hyresvärden eller hyresgästen begärt skall gälla om det är skäligt enligt 55 § st 5 HL. Hyresnämnden skall då ta hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Hyrestiden skall som huvudregel vara obestämd. Endast om särskilda skäl föreligger får hyrestiden vara bestämd.¹⁶⁷

Bestämmelserna i 55 § HL avser sådana avtalsvillkor som redan är ingångna av parterna. Någon möjlighet att med stöd av lagrummet få till stånd en

¹⁶⁴ SOU 1981:77 s 161.

¹⁶⁵ Prop. 1993/94:199 s 43.

¹⁶⁶ Prop 1993/94:199 s 43 ff.

¹⁶⁷ 55 § st 5 HL.

ändring av villkor med verkan från avtalsdagen finns inte. Ursprungliga hyresvillkor som är oskäligen kan däremot angripas med stöd av 36 § AvtL. I ett sådant fall är det en allmän domstol som handlägger ärendet.¹⁶⁸

I 2 § st 3 HL regleras den särskilda bestämmelsen om gemensamhetsutrymmen. Av detta stadgande framgår att rätten att använda gemensamhetsutrymmen inte får upphävas eller ändras i annan ordning än vad som gäller för ändring av hyresvillkor. Detta gäller även om rätten inte är särskilt reglerad i avtalet mellan parterna.¹⁶⁹

4.3.3 Förhandlingssystemet

Hyresförhandlingar kan bedrivas antingen kollektivt med hyresgästförening eller individuellt mellan hyresvärd och hyresgäst. Vad gäller det kollektiva förhandlingssystemet regleras detta enligt HFL. En förhandlingsordning mellan en hyresvärd och hyresgästorganisation anger de ramar som skall gälla för förhandlingarna.¹⁷⁰ Avtalet som dessa förhandlingar leder till resulterar i en förhandlingsöverenskommelse.¹⁷¹ För att denna överenskommelse skall bli bindande för hyresgästen måste dennes hyreskontrakt innehålla en förhandlingsklausul.¹⁷²

En hyresvärd som inte har iakttagit sin eventuella förhandlingsskyldighet enligt 5 § st 1 HFL leder till att en hyreshöjning blir ogiltig. Hyresvärden blir i sådana fall återbetalningsskyldig gentemot hyresgästen.¹⁷³ Hyresgästsorganisationen har vidare rätt till skadestånd om hyresvärden åsidosätter sin förhandlingsskyldighet.¹⁷⁴ Vid överlåtelse av fastighet gäller en förhandlingsordning alltid mot ny ägare enligt 8 § st 1 HFL.

Hyresgästen behöver inte vara medlem i den avtalsslutande hyresgästorganisationen för att bli bunden av en kollektivt avtalad hyra.¹⁷⁵ Oavsett om medlemskap föreligger finns det alltid en möjlighet för hyresgästen att ansöka om ändring av den överenskomna hyran hos hyresnämnden. Ansökan skall göras inom tre månader från den dag då hyresgästen fick underrättelse om den nya hyran. Hyresnämnden skall då ta hänsyn till bruksvärdesprincipen.¹⁷⁶ Hyresvärden och hyresgästen kan skriftligen komma överens om att hyreskontraktet inte skall innehålla någon förhandlingsklausul.¹⁷⁷ Efter

¹⁶⁸ Bengtsson/Victorin, 2004, s 104.

¹⁶⁹ Ibid.

¹⁷⁰ 1, 3 och 5 §§ HFL.

¹⁷¹ 2 § st 1 HFL.

¹⁷² 2 § st 1 HFL.

¹⁷³ 23 § st 1 HFL.

¹⁷⁴ 26 § HFL.

¹⁷⁵ 2 § st 1 HFL. Som nämnt ovan skall hyresgästen, för att bli bunden av en förhandlingsöverenskommelse, ha en förhandlingsklausul i hyresavtalet.

¹⁷⁶ 22 § st 1 och 2 HFL.

¹⁷⁷ 3 § st 2 HFL.

villkorsändring kan även hyresnämnden besluta att kontraktet inte skall innehålla någon förhandlingsklausul. I dessa fall gäller en tremånadersfrist. Parternas avtal får träffas först efter att hyresförhållandet varat i tre månader i följd. Den hyresgäst som står utanför det kollektiva förhandlingssystemet får således förhandla individuellt med hyresvärden.¹⁷⁸

4.4 Intervju med Kristian Eriksson, hyresråd vid hyresnämnden i Stockholm

Intervjun genomfördes 2005-02-04.

1. Är förlängningstvister med en bostadsrättsförening som hyresvärd vanliga hos hyresnämnden?

Ja, det förekommer många sådana ärenden. Vanligast är att bostadsrättsföreningen åberopar 46 § st 1 p 2 eller p 10 HL. Förlängningstvister med dessa åberopade lagrum är klart överrepresenterade av bostadsrättsföreningar som hyresvärd.

2. Hur sker hyresnämndens intresseavvägning vid sådana förlängningstvister?

När tvisten avser 46 § st 1 p 2 HL handlar det främst om misskötsamhet av betalningar. Det måste då röra sig om ett större antal förseelser. Handlar det endast om enstaka förseelser anses inte hyresgästen ha åsidosatt sina förpliktelser. Äldre praxis satte en gräns på fem stycken betalningsanmärkningar. Däröver ansågs det som misskötsamhet och hyresavtalet skulle då inte förlängas. Gällande praxis anger inte längre en sådan precisering. I dag sker bedömningen mer utifrån hyresgästens behov av sin bostad. Den sociala hänsynen och andra mer individuella faktorer är viktiga för intresseavvägningen. Även en vanlig "slarvputte" kan gå fri. Det behöver därför inte alltid handla om en egentlig bristande betalningsförmåga hos hyresgästen. Hyresvärden skall också på ett tydligt sätt ha uppmärksammat hyresgästen på betalningsmissarna. Om det har skett, rättelse trots allt inte sker i tid och antalet förseelser är grava kan det leda till att hyresavtalet inte förlängs. När det gäller 46 § st 1 p 10 HL anger bostadsrättsföreningen oftast att hyresgästen inte har något behov av sin lägenhet. Det finns ingen exakt gräns för i vilken omfattning hyresgästen måste ha användning av sin lägenhet. I vart fall måste hyresgästen ha ett behov som sträcker sig till omkring ett par dagar i veckan. Är bostaden ett nödvändigt komplement på grund av arbete på orten anses det också vara av avgörande betydelse. Tidigare praxis och doktrin har behandlat denna fråga i ganska stor utsträckning.

¹⁷⁸ 51 och 54 §§ HL samt 2 § st 2 och 3 § st 3 HFL.

3. Det finns ett ekonomiskt intresse hos en bostadsrättsförening att ha så många upplåtna bostadsrätter i huset som möjligt. Betraktas bostadsrättsföreningens skäl att få en hyresrätt upplåten med bostadsrätt som sakligt? Vilken tyngd har i så fall ett sådant skäl i en förlängningstvist?

Ja, det betraktas som ett sakligt skäl. Detta har också Svea HovR fastställt. Skälet anses dock inte vara särskilt tungt. Avgörande för intresseavvägningen är bostadshyresgästens behov av sin lägenhet. Har hyresgästen sitt permanenta boende i provningslägenheten eller det utgör ett nödvändigt komplement faller avgörandet i princip till hyresgästens förmån.

4. Är villkorstvister avseende hyreshöjning enligt 53 - 55 §§ HL med en bostadsrättsförening som hyresvärd vanliga hos hyresnämnden?

Nej. Jag kan inte erinra mig om ett enda fall. Det finns inte heller någon statistik som visar förekomsten av sådana fall. Bruksvärdesprincipen och prövningen av hyran är för övrigt en grundpelare i hyreslagstiftningen. Denna omfattar naturligtvis även en bostadsrättsförenings krav på hyreshöjning efter en ombildning.

5. Blir bedömningen i en tvist annorlunda om det är en bostadsrättsförening som är hyresvärd?

Att det är just en bostadsrättsförening som är hyresvärd har ingen betydelse i sammanhanget. Intresseavvägningen i en sådan tvist görs enligt samma mönster som i övriga fall. Det går därför att söka vägledning i många tidigare avgöranden.

4.5 Intervju med jur kand Gabriella Eriksson, hyresförhandlare på Hyresgästföreningen Region Stockholm

Intervjun genomfördes 2005-02-07.

1. Är det vanligt att en bostadsrättsförening efter en ombildning begär att hyran skall höjas för de kvarboende hyresgästerna?

Någon statistik finns inte som visar huruvida bostadsrättsföreningar skulle vara mer benägna att göra framställan om hyreshöjning. Finns en förhandlingsordning måste alltid bostadsrättsföreningen förhandla om hyran. Det är dock inte ovanligt att en bostadsrättsförening vänder sig till hyresnämnden för att få hyran prövad.

2. Vilka skäl anger en bostadsrättsförening för sin begäran av hyreshöjning?

Skälet är oftast att man vill ha ut rätt hyra enligt bruksvärdet. Det kan t ex vara efter att ett allmännyttigt bostadsföretag har fått en nivåjustering för sina hyror. Alternativt anser bostadsrättsföreningen att hyran inte ligger i linje med motsvarande lägenhet inom det allmännyttiga bolaget och vill ha till stånd en bruksvärdesprövning.

3. Är det vanligt att bostadsrättsföreningen åsidosätter sin förhandlingsskyldighet?

Ja, det är vanligt. Oftast beror det på okunskap att denna skyldighet faktiskt åligger bostadsrättsföreningen i egenskap av hyresvärd. Det är vanligt med återbetalningsärenden på grund av bostadsrättsföreningen inte iakttagit de bestämmelser som finns om hyresförhandling.

4. Är det vanligt att kvarboende bostadshyresgäster flyttar efter ombildningen på grund av missnöje, trivselskäl m m?

Det finns ingen statistik och det är svårt att säga hur vanligt det är. Jag upplever ändå att det finns en stor grupp hyresgäster som är missnöjda med att ha en bostadsrättsförening som hyresvärd. Trakasserier kan förekomma i enstaka fall. Likaså att bostadsrättsföreningen i bland försvårar bytesrätten. Bostadsrättsföreningen dröjer då med besked i frågan vilket innebär att hyresgästen ofta måste vända sig till hyresnämnden.

5. I vilka frågor behöver kvarboende bostadshyresgäster oftast hjälp med?

Vanligast är frågor om byte, reparationer och underhåll i lägenheten.

6. Vad gör Hyresgästföreningen för att förbättra de kvarboende hyresgästernas boendemiljö?

Vi har en juridisk avdelning och har möjlighet att driva enskilda ärenden. Det kan t ex handla om underhåll av lägenheten. Finns det en gällande förhandlingsordning hjälper vi att förhandla om hyrorna. I fastigheter med färre än tre hyresrätter kan vi genom fullmakt genomföra hyresförhandlingar.

7. Vad är dina erfarenheter av bostadsrättsföreningar som hyresvärd? Vilka problem ser du?

Det är svårt att ge några generella svar. En stor del av bostadsrättsföreningarna är bra hyresvärdar. Det handlar då oftast om att det finns en bra boendemiljö, grannar som värnar om varandra, man har förståelse för varandras boendeform. Ett problem är att det finns en okunnighet hos en del av bostadsrättsföreningarna som egentligen inte förstår sin roll som hyresvärd. Det är inte ovanligt att hyresgästerna blir

dåligt informerade om frågor som rör fastigheten, exempelvis från bostadsrättsföreningens stämma.

8. Är det vanligt att bostadsrättsföreningarna är anslutna till en bostadsrättsorganisation eller liknande? Vad tror du skälet är till att man väljer stå utanför?

Uppskattningsvis är ca 60 % anslutna till en större branschorganisation t ex SBC och Fastighetsägarna. Ca 15 – 20 % är inte alls anslutna till någon branschorganisation. Att man väljer stå utanför beror oftast på ekonomiska orsaker.

5 Närmare om bostadsrättsföreningens ansvar som ny fastighetsägare vid ombildning

Enligt 7 kap 17 § st 2 JB ansvarar den nye ägaren för den tidigare ägarens skyldigheter mot hyresgästen, i den mån de skall fullgöras efter nye ägarens tillträde. En bostadsrättsförening fungerar alltså som ny hyresvärd mot kvarboende hyresgäster i huset vid en ombildning.¹⁷⁹ Om bostadsrättsföreningen inte uppfyller sina åligganden enligt upplåtelseavtalet kan i stället överlåtaren bli skyldig att ersätta hyresgästens skada.¹⁸⁰ Även ägare i tidigare led kan bli ersättningsskyldiga. Hyresgästen måste dock inom sex månader, efter kännedom om överlåtelsen, skriftligen anmäla att han vill ha kvar rätten att vända sig mot den tidigare ägaren. Om ingen anmälan sker går den tidigare ägaren fri från ansvar.¹⁸¹ Reglerna i 7 kap 18 – 20 §§ JB om rätt till ersättning är tvingande till hyresgästens förmån.¹⁸²

En bostadsrättsförening har rätt att uppbära hyra i den mån beloppet förfaller till betalning efter tillträdet av fastigheten. Om hyresgästen exempelvis har betalat hyran i förskott till den tidigare ägaren finns en rätt för hyresgästen att kvitta detta belopp mot bostadsrättsföreningen. Kvittningsrätten avser dock endast belopp som sträcker sig fram till sex månader från det att hyresgästen fick kännedom om överlåtelsen. Rätten att kvitta ett belopp bortfaller också för hyresgästen om inte bostadsrättsföreningen ”ägde eller bort äga kännedom därom vid överlåtelsen”.¹⁸³

5.1 Bostadshyresgästens rätt till medlemskap i bostadsrättsförening vid ombildning

Enligt 2 kap 8 § st 1 BRL är utgångspunkten att en bostadsrättsförening, vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt, inte får vägra en bostadshyresgäst inträde i föreningen. Det finns dock två undantag från denna utgångspunkt. För det första får en förening efter förvärvet av huset vägra en hyresgäst medlemskap som inte bodde i huset när förvärvet ägde rum. Enligt det andra undantaget får föreningen vägra inträde för hyresgäst om denne ansökt om

¹⁷⁹ Att bostadsrättsföreningen blir ny hyresvärd framgår redan av 7 kap 11 och 13 §§ JB.

¹⁸⁰ 7 kap 20 § JB.

¹⁸¹ 7 kap 20 § st 3 JB.

¹⁸² 7 kap 21 § JB.

¹⁸³ 7 kap 17 § st 1 JB.

medlemskap senare än ett år efter förvärvet.¹⁸⁴ Annorlunda är fallet om en hyresrätt överlåtits till hyresgäst som var make eller närstående till den som innehade hyresrätten när förvärvet ägde rum. Har överlåtelsen skett med stöd av 33, 34 eller 47 §§ HL gäller i så fall inte det första undantaget. Hyresgästen måste dock alltid hålla sig inom tidsfristen som framgår av det andra undantaget.¹⁸⁵ I övriga fall är föreningen skyldig att bevilja medlemskap endast om förhandsavtal finns.¹⁸⁶

Viktigt att påpeka är följden av det nyss framförda. En tveksam bostadshyresgäst har alltså upp till ett år efter överlåtelsen fortfarande en rätt att ombilda sin hyresrätt till bostadsrätt. Konsekvensen av hyresgästens tveksamhet kan dock leda till att det blir dyrare för honom. Efter en månad från det att hyresgästen fått erbjudande från föreningen att ombilda till bostadsrätt, har föreningen rätt att ta ut en upplåtelseavgift. Intill sex månader har förflutit från erbjudandet får upplåtelseavgiften högst motsvara ränta på insatsen enligt 5 § (1975:635) räntelagen. Efter sex månader kan full upplåtelseavgift tas ut från föreningen.¹⁸⁷

5.2 Förbud mot dubbelupplåtelse

Enligt 4 kap 3 § BRL är det inte tillåtet för föreningen att upplåta bostadsrätt till lägenheten så länge hyresförhållandet består. Lägenheten får dock upplåtas med bostadsrätt när mindre än tre månader återstår av hyrestiden. Parterna skall då ha överenskommit om att hyresförhållandet skall upphöra utan att hyresrätten överläts till någon annan.¹⁸⁸

Vid tiden för lagstiftningen av OmbL fanns det en osäkerhet kring kvarboende hyresgästernas rättsskydd. Bostadsrättskommittén¹⁸⁹ fick bland annat i uppdrag att utreda denna fråga närmare. Den konstaterade att en kvarboende hyresgäst med bostadsrättsföreningen som hyresvärd hade ett bibehållet rättsskydd. Rättsläget var emellertid oklart beträffande de hyresgäster som fått sin lägenhet upplåten till bostadsrätt av annan. Det var nämligen vanligt att fastighetsägaren själv bildade en bostadsrättsförening (säljarbildade bostadsrättsföreningar). Fastighetsägaren hade då inflytandet vid ombildningsförfarandet och upplät ofta samtliga bostadsrätter till sig själv. Därefter såldes bostadsrätterna till marknadspris. I de fall där hyreskontrakt inte blev upprättade med kvarboende hyresgäster, var det inte

¹⁸⁴ 2 kap 8 § st 2 p 1 och 2 BRL.

¹⁸⁵ 2 kap 8 § st 3 BRL. Notera dock att tidsfristen om ett år kan utsträckas till "senast tre månader efter den dag då hyresrätten övertogs".

¹⁸⁶ 2 kap 9 § st 1 BRL.

¹⁸⁷ 7 kap 14 § st 3 BRL. Upplåtelseavgift är en särskild avgift vid sidan av insatsen. Det finns inget som hindrar att upplåtelseavgiften, efter sex månader från erbjudandet, tillsammans med insatsen kan motsvara marknadsvärdet av bostadsrätten. Föreningens stadgar måste dock medge detta enligt 9 kap 5 § p 4 BRL. Se också Victorin, 2003, s 200.

¹⁸⁸ 4 kap 3 § BRL.

¹⁸⁹ 1978 års bostadsrättskommitté.

klart om det var fastighetsägaren i egenskap av bostadsrättshavare eller bostadsrättsförening som var egentlig hyresvärd. Om bostadsrättshavaren ansågs vara hyresvärd hade hyresgästen fått en sämre rättställning.¹⁹⁰ Genom lagändringen blev det inte tillåtet att upplåta lägenheten till bostadsrätt så länge hyresförhållandet bestod. Kvarboende hyresgäster fick därmed bostadsrättsföreningen som ny hyresvärd efter en ombildning. Således tillförsäkrades hyresgästerna sitt besittningsskydd och sin bytesrätt. Regeln som nu återfinns i 4 kap 3 § BRL försvårade samtidigt bildandet av bostadsrättsföreningar i spekulativa syften.¹⁹¹

Victorin anser att inte ens med ett medgivande från hyresgästen borde det bli möjligt att upplåta till bostadsrätt.¹⁹² Enligt min mening stämmer påståendet överens med lagstiftarens intentioner. Bostadsrättskommittén menade att ett medgivande kunde leda till rättsförluster för hyresgästen om denne inte klart insåg att besittningsskyddet och bytesrätten gick förlorad. Det kunde också leda till andra negativa konsekvenser. Om exempelvis bostadsrätten blev förverkad på grund av bostadsrättshavarens bristande betalning, saknade även hyresgästen rätt att bo kvar i lägenheten.¹⁹³ Det var ur dessa perspektiv särskilt angeläget att en kvarboende hyresgäst, med ett förstahandskontrakt, inte skulle få en bostadsrättshavare som sin hyresvärd. Genom departementschefens tillstyrkande av kommitténs förslag torde därför ett medgivande vara utan verkan.¹⁹⁴ Även senare uttalanden i förarbeten stärker Victorins påstående.¹⁹⁵

¹⁹⁰ Ds Bo 1980:3 s 3 f och 23 ff.

¹⁹¹ Prop 1980/81:148 s 4 ff.

¹⁹² Victorin, 2003, s 106.

¹⁹³ Ds Bo 1980:3 s 23 ff.

¹⁹⁴ Prop 1980/81:148 s 8.

¹⁹⁵ Prop 1981/82:169 s 28. Se även SOU 1981:74 s 133 f.

6 Analys

6.1 Bibehålls bostadshyresgästens rättigheter enligt hyresavtalet vid överlåtelsen av fastigheten?

Av 7 kap 11 och 13 §§ JB framgår att förvärvaren träder i den tidigare ägarens ställe vid överlåtelsen. Bostadsrättsföreningen har sedan i egenskap av ny hyresvärd en skyldighet att uppfylla sina åligganden enligt 7 kap 17 § st 2 JB. Enligt min mening har lagstiftaren utvecklat ett rigoröst sakrättsligt skyddsnät till förmån för bostadshyresgästen. Plikten för överlåtaren att göra förbehåll om respektive upplåtelse i hembudet, verkan av ett skriftligt hyresavtal, ondtrosregeln och inskrivningsrätten är bostadshyresgästens olika sakrättsliga skydd. Dessa lagstadgade bestämmelser medför att hyresgästen är bevarad vid alla sina rättigheter i samband med en ombildning. Reglerna är, förutom inskrivningsrätten i 7 kap 10 § st 1 JB, tvingande. HL:s regler är också i huvudsak tvingande. Det innebär att reglerna om besittningsskydd, 45 – 55 d §§ HL, och överlåtelse-/bytes-/upplåtelse-rätten, 32 – 41 §§ HL, givetvis gäller efter en ombildning. Även en befintlig förhandlingsordning enligt HFL är gällande mot den nye fastighetsägaren.

Den enda osäkerhet som råder i frågan är de fall där muntligt hyresavtal föreligger. Har inte förbehåll gjorts i hembudet, ondtrosregeln inte är aktuell och inte heller inskrivning finns om nyttjanderätten anses ett muntligt hyresavtal ha bortfallit. I en sådan situation har lagstiftaren infört tre säkerhetsventiler till bostadshyresgästens förmån. För det första kan passivitetsregeln åberopas. Den nye fastighetsägaren kan då genom konkludent handlande bli bunden av nyttjanderättens fortbestånd. Har inte den nye ägaren sagt upp avtalet inom tre månader från överlåtelsen består upplåtelsen mot honom.¹⁹⁶ Sker en uppsägning inom denna tidsperiod har hyresgästen för det andra en rätt att åberopa besittningsskyddet enligt HL. Tvingas hyresgästen att flytta finns det även ett ekonomiskt skyddsnät. Hyresgästen kan då kräva ersättning för sin skada av överlåtaren.¹⁹⁷

Som framgår av ersättningsregeln i 7 kap 18 § JB har överlåtaren fortfarande ett ansvar efter en ombildning. En hyresgäst som är tveksam till bostadsrättsföreningens soliditet eller dess roll att fungera som duglig hyresvärd kan i stället binda upp sig till överlåtaren. (Även ägare i tidigare led kan göras ansvariga.) En skriftlig anmälan skall då ske hos överlåtaren inom sex månader från det att hyresgästen fick kännedom om överlåtelsen. Mot bakgrund av att det finns ett missnöje mot en del bostadsrättsföreningar

¹⁹⁶ 7 kap 14 § st 2 JB.

¹⁹⁷ 7 kap 18 § JB.

som hyresvärd¹⁹⁸, kan en sådan anmälan vara värdefull. Kvarboende hyresgäster, som exempelvis har krav på reparationer av lägenheten, kan i stället rikta anspråken mot överlåtaren.¹⁹⁹ Dessa bestämmelser framgår av 7 kap 20 §§ JB och är tvingande till hyresgästens förmån.²⁰⁰

Sammanfattningsvis kan konstateras att det alltid är säkrast att ha skriftligt kontrakt och tillträtt lägenheten före överlåtelsen. Hyresgästen är då inte beroende av att överlåtaren fullgör sitt åliggande att förbehålla nyttjanderätten. När det gäller ändringar och tillägg som uppkommit under hyrestiden bör, enligt tidigare redogörelse i avsnitt 3.2, dessa anmärkas på det skriftliga hyresavtalet. Ändringar och tillägg gäller då mot bostadsrättsföreningen efter överlåtelsen av fastigheten.²⁰¹

6.2 Vilka rättsliga möjligheter finns för bostadsrättsföreningen att tömma fastighetens hyresrätter för upplåtelse till bostadsrätter?

Förlängningstvister med kvarboende bostadshyresgäster är vanliga hos hyresnämnden. Tvister med anknytning till 46 § st 1 p 2 (misskötsamhet) eller p 10 HL (generalklausulen) är dessutom överrepresenterade av bostadsrättsföreningar som hyresvärd.²⁰² Anledningen härtill torde delvis bottna i det ekonomiska intresse som föreningen har att upplåta hyresrätterna till bostadsrätter. Det är för det första viktigt att konstatera att ett sådant intresse anses vara ett sakligt skäl. Enligt hyresrådet Kristian Eriksson väger det dock inte särskilt tungt i en förlängningstvist. Beträffande generalklausulen krävs dessutom att föreningen kan visa att den kvarboende hyresgästen inte har något behov av sin bostad. Används lägenheten permanent eller annars utgör ett nödvändigt komplement väger dock hyresgästens intresse över hyresvärdens intresse att upplåta hyresrätten till bostadsrätt. Även en kortare hyrestid understigande nio månader torde vara omfattad av besittningsskyddet i generalklausulen. Enligt tidigare redogörelse (avsnitt 4.2.2.1) skall då domstolen ta hänsyn till avsikten vid hyresavtalets ingående. Om avsikten mellan parterna är ett mer varaktigt hyresförhållande skall en förlängningstvist också i dessa fall avgöras till bostadshyresgästens förmån. En förlängningstvist rörande generalklausulen kan åtminstone generellt sett sägas bli avgjord till de kvarboende hyresgästernas förmån. Att tömma hyresrätter för upplåtelse till bostadsrätter med åberopande av 46 § st 1 p 10 HL måste därför anses vara

¹⁹⁸ Se intervjun i avsnitt 4.5.

¹⁹⁹ Det skall dock tilläggas att bostadshyresgästen kan använda sig av tämligen kraftfulla medel mot den befintlige hyresvärden enligt HL. Se t ex åtgärdsföreläggande i 16 § st 2, rätt till skälig nedsättning av hyra och rätt till ersättning enligt 11 § st 1 p 3 – 4 HL. Regeln i 7 kap 20 §§ JB torde därför, som nämnt, främst avse de fall där hyresvärden är insolvent.

²⁰⁰ 7 kap 21 § JB.

²⁰¹ 7 kap 12 § JB.

²⁰² Se intervjun i avsnitt 4.4.

en svår metod. De gånger som regeln kan sättas ur spel är när det finns ett särskilt upprättat avtal mellan parterna om avstående från besittningsskyddet enligt 45 § st 3 HL.

När tvisten avser 46 § st 1 p 2 HL handlar det främst om misskötsamhet av betalningar. Intressant är att praxis i denna punkt har utvecklat en mer tolerant inställning till förmån för bostadshyresgästen. Domstolen använder ingen exakt gräns längre för antalet förseelser. Förutom hyresgästens behov av sin bostad har andra sociala faktorer fått en stor betydelse för intresseavvägningen.²⁰³ Det torde därför handla om faktorer som sjukdom, arbetslöshet, skilsmässa och liknande.²⁰⁴ Utvidgningen av domstolens tolerans har enligt min mening främst sin grund i att HL är en social skyddslagstiftning. Faktorer som liknar ”social force majeure” eller ”socialt prestationshinder” kan därför åberopas med framgång för bostadshyresgästen i förlängningstvister rörande 46 § st 1 p 2 HL.²⁰⁵

Uppskattningen huruvida villkorstvister om hyreshöjning är vanligt förekommande eller inte skiljer sig åt i de båda intervjuerna. Det viktigaste är dock enligt min mening att slå fast att bedömningen i en sådan villkorstvist sker enligt samma principer som i övriga tvister. Bedömningen blir inte annorlunda på grund av att det är en bostadsrättsförening som är hyresvärd. Bruksvärdesprincipen är, som hyresrådet Kristian Eriksson anförde, en grundpelare i hyreslagstiftningen och omfattar givetvis en bostadsrättsförenings önskemål om att höja hyran efter en ombildning. Enligt tidigare redogörelse (avsnitt 4.3.1) kan inte en hyresvärd utan vidare åberopa merkostnader i form av ökade produktionskostnader, lån eller andra utgifter som är kopplade till ombildningen. Att försöka tömma hyresrätter genom chockhöjning av hyran når därför ingen framgång i en villkorstvist enligt 55 § HL om bruksvärdeshyra.

Det direkta besittningsskyddet i 45 – 55 d § HL har en kompletterande skyddsregel. Enligt 4 kap 3 § BRL är det inte tillåtet för föreningen att upplåta bostadsrätt till lägenheten så länge hyresförhållandet består. Härmed ville lagstiftaren eliminera risken att en bostadsrättshavare skulle bli egentlig hyresvärd. Genom att förbjuda dubbelupplåtelse tillförsäkrades kvarboende bostadshyresgäster att stå i direkt hyresförhållande med bostadsrättsföreningen som hyresvärd. Således kan hyresgästerna åberopa det starkare besittningsskyddet och även sin bytesrätt enligt HL. Genom förbudet mot dubbelupplåtelse har lagstiftaren enligt min mening utvecklat ett heltäckande skyddsnät för kvarboende hyresgäster vid en ombildning. Jag kan inte se några direkta brister i den befintliga skyddslagstiftningen i detta avseende. Möjligtvis kan ett förtydligande av 4 kap 3 § BRL från

²⁰³ Se intervjun i avsnitt 4.4.

²⁰⁴ Denna utveckling stämmer enligt min mening överens med lagstiftarens intentioner. I SOU 1991:86 s 208 lämnades förslag till en skyddsregel i de fall hyresrätten är förverkad (jfr nuvarande 6 § st 1 andra meningen HL). Enligt 44 § st 4 p 2 HL kan den som varit förhindrad att betala hyran, på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd händelse, ändå gå fri om betalning sker innan tvisten avgörs i hyresnämnden.

²⁰⁵ Jfr Sandgren ”En social avtalsrätt”, JT 1992/93, s 462 ff.

lagstiftarens sida vara på sin plats. Det borde uttryckligen anges att förbudet även avser de fall då hyresgästen ger sitt samtycke till en upplåtelse av dennes hyresrätt till bostadsrätt. Anledningen härtill är att en bostadshyresgäst inte generellt sett kan sägas inse att besittningsskyddet är sämre enligt 46 § st 1 p 6 a HL och att bytesrätten enligt 35 § HL inte längre blir gällande. Vidare så påverkas hyresgästen negativt av en bostadsrättshavares eventuella bristande betalningsförmåga.²⁰⁶

6.3 Sker en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt på de boendes villkor?

Ett centralt syfte i förarbetena till OmbL var att en ombildning skulle ske på de boendes villkor. Syftet har under en särskild period kommit att få en annan innebörd. Under 1990-talets lagändringar låg en ensidig tyngdpunkt på att främja övergången av hyresrätt till bostadsrätt. Med dagens regelsystem har lagstiftaren i stället velat säkerställa att ombildningar också skall vila på goda ekonomiska grunder. Skillnaden i synsätten från 1990-talet är att bland annat majoritetskravet i 9 kap 19 § BRL har återgått till den ursprungliga regeln om kvalificerad majoritet. En annan skillnad är omfattningen av tillämpningsområdet. För att upprätthålla en någorlunda balans i bostadsutbudet finns i dag en viss möjlighet att förhindra utförsäljning av allmännyttans hyresfastigheter. Kravet på folkbokföring är en nytillkommen regel för att försöka upprätthålla OmbL:s egentliga syften. Lagstiftaren har därmed återgått till en sund intresseavvägning i enlighet med de ursprungliga förarbetena till OmbL.

Det är knappast möjligt att skapa bestämmelser som löser alla problem vid en ombildningsprocess. Ur rättvisesynpunkt skulle det i och för sig vara tillräckligt med en enkel majoritetsregel för ett ombildningsbeslut. Eftersom en ombildning måste vila på goda ekonomiska grunder anser jag, i likhet med lagstiftaren, att en kvalificerad majoritetsregel är nödvändig. Regeln torde också skapa bättre utsikter för boendemiljön i huset. Själva ombildningsförfarandet har med kompletterande lagstiftning kommit att utvecklats till att så långt som möjligt ta hänsyn till de boendes intressen. Likaså den andra fasen, tiden för överlåtelsen, har som tidigare nämnts ett sedan gammalt genomtänkt skyddsnät. Reglerna har dock brister avseende den sista fasen, tiden efter ombildningen. Enligt min mening finns det ett behov av vissa lagändringar för att kvarboende hyresgäster får en tillräckligt kompetent hyresvärd. Mot bakgrund av vad som har framkommit i intervjuerna drar jag slutsatsen att kvarboende hyresgäster många gånger får en sämre hyresvärd efter ombildningen. Enligt hyresrådet Kristian Eriksson framgick det att förlängningstvister med anknytning till 46 § st 1 p 2 och p 10 HL är klart överrepresenterade av bostadsrättsföreningar som hyresvärd. Det har vidare framkommit att bostadsrättsföreningar åsidosätter sin förhandlingsskyldighet, främst på grund av okunskap. Likaså förekommer

²⁰⁶ Se mer om resonemanget i avsnitt 5.2.

det i bland att bostadsrättsföreningen försvårar hyresgästens lagstadgade bytesrätt eller att den inte uppfyller sin underhållsskyldighet. I de fall där bostadsrättsföreningar är branschanslutna eller annars anlitar sakkunniga på området fungerar det i huvudsak väl. Missnöjet är i stället som störst i de fall en bostadsrättsförening helt saknar juridisk kompetens.

Av naturliga orsaker finns det ett intresse att anlita utomstående för att få till stånd en ombildning. För den enskilde hyresgästen är också en ombildning ett komplicerat förfarande. Frågor av främst juridisk, ekonomisk och teknisk art skall hanteras under en längre tidsperiod. För de flesta hyresgäster torde det knappast vara möjligt att genomföra en ombildning utan sakkunnig information, rådgivning och service. När en ombildning väl har kommit till stånd saknas det emellertid incitament att fortsätta anlita sådan kompetens. Enligt intervjun med jur kand Gabriella Eriksson beror detta främst på ekonomiska orsaker. Det torde också hänga samman med att bostadsrättsföreningar inte riktigt förstår sin roll som hyresvärd gentemot kvarboende hyresgäster. Enligt tidigare redogörelse, avsnitt 6.1, finns det olika påtryckningsmedel till förfogande för hyresgästen. Att vidta sådana åtgärder mot försumliga hyresvärdar är emellertid tidskrävande och innebär också en psykologiskt betungande process för den enskilde. I praktiken handlar det nog snarare om att hyresgästen i stället väljer att säga upp hyresavtalet. Med tanke på den stora betydelse som en ombildning får för de boende, såväl för bostadsrättshavare som kvarboende hyresgäster, bör det införas ett krav på att bostadsrättsföreningen skall vara ansluten till en organisation eller liknande med utvecklade handläggningsrutiner på det juridiska området. Kravet bör i vart fall sträcka sig så långt fram i tiden som det finns kvarboende hyresgäster i fastigheten. Ett sådant krav innebär å ena sidan en inskränkning i föreningsfriheten. Å andra sidan bör det kunna intolkas i lagstiftarens syfte att ombildningar verkligen skall ske på de boendes villkor. Sammantaget bör kravet vara motiverat med hänsyn till att skapa bättre förutsättningar för de kvarboende hyresgästernas rättssäkerhet.

Käll- och litteraturförteckning

Offentligt tryck

Prop 1968:91 Bihang	<i>Förslag till lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m.m. och om fortsatt giltighet av lagen, m.m.</i>
Prop 1970:20 A och B	<i>Förslag till jordabalk</i>
Prop 1974:150	<i>Angående riktlinjer för bostadspolitiken m.m.</i>
Prop 1981/82:169	<i>Förslag till åtgärder för att främja övergång från hyresrätt till bostadsrätt m.m.</i>
Prop 1983/84:137	<i>Förslag till ändringar i hyreslagstiftningen</i>
Prop 1986/87:37	<i>Om ändringar i hyres- och bostadsrättslagstiftningen</i>
Prop 1990/91:92	<i>Förslag till ny bostadsrättslag, m.m.</i>
Prop 1991/92:160	<i>Om övergång från hyresrätt till bostadsrätt, m.m.</i>
Prop 1992/93:115	<i>Om ändring i bostadsrättslagen (1971:479)</i>
Prop 1992/93:144	<i>Om medlemsantalet i ekonomiska föreningar och bostadsrättsföreningar</i>
Prop 1993/94:199	<i>Ändringar i hyresförhandlingslagen m.m.</i>
Prop 1995/96:17	<i>Ändringar i bostadsrättslagen m.m.</i>
Prop 1998/99:101	<i>Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt m.m.</i>
Prop 2002/03:12	<i>Olika bostadsrättsfrågor</i>
SOU 1961:47	<i>Reviderad hyreslag</i>
SOU 1966:14	<i>Ny hyreslagsstiftning</i>
SOU 1981:74	<i>Från hyresrätt till bostadsrätt</i>
SOU 1981:77	<i>Hyresrätt 3 – Bruksvärde, hyresprocess m.m.</i>
SOU 2002:2	<i>Olika bostadsrättsfrågor</i>
Ds Bo 1980:3	<i>Rättsskydd för kvarboende hyresgäster vid övergång från hyresrätt till bostadsrätt</i>

Litteratur

Adlercreutz, Axel	<i>Avtalsrätt I</i> , tolfte uppl, Studentlitteratur, Lund 2002.
Adlercreutz, Axel	<i>Avtalsrätt II</i> , femte uppl, Studentlitteratur, Lund 2001.
Bengtsson, Bertil och Victorin, Anders	<i>Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom</i> , sjätte uppl, Elanders Gotab, Stockholm, 2004 (Cit Bengtsson/Victorin, 2004).
Grauers, Folke	<i>Nyttjanderätt. Hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt</i> , elfte uppl, Juristförlag, Lund 2001 (Cit Grauers, 2001).
Holmqvist, Leif och Thomsson, Rune	<i>Hyreslagen, En kommentar</i> , sjunde uppl, Elanders Gotab, Stockholm 2003 (Cit Holmqvist/Thomsson, 2003).
Nordell, Åsa och	<i>Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt – en bra</i>

- Schönberg, Anne *affär för vem?*, Examensarbete nr 352, Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm, 1994 (Cit Nordell/Schönberg).
- Victorin, Anders *Bostadsrätt och kooperativ hyresrätt*, Elanders Graphic Systems AB, Göteborg 2003 (Cit Victorin, 2003).
- Julius, Håkan och Ugglå, Ingrid *Bostadsrättslagen, ombildningslagen, omregistreringslagen – en kommentar*, andra uppl, Norstedts Juridik, Stockholm 1998, (Cit Julius/Ugglå, 1998).

Periodica

- Arvidsson, Lars *Att avstå från besittningsskydd*, Advokaten, 1985, s 134 – 137.
- Sandgren, Claes *En social avtalsrätt del I och II*, JT 1992/93, s 456 – 486 och s 643 – 668.
- Sandgren, Claes *Om empiri och rättsvetenskap del I och II*, JT 1995/96, s 726 – 748 och s 1035 – 1059.

Internet

- Boverket *Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt 1990 - 2001, Boendevillkor – specialstudie*, Boverkets kopiering, Karlskrona 2002 (Cit Boverket, 2002),
<http://www.boverket.se/novo/filelib/nedladdn/ombildningavhyresrttertillbostadsrtter.pdf> (senast kontrollerad 2005-02-04).
- Boverket *Bostadsmarknaden år 2004-2005 - Slutsatser av Bostadsmarknadsenkäten 2004*, Psilander Grafiska 2004 (Cit Boverket, 2004),
<http://www.boverket.se/novo/filelib/arkiv11/rappor/bmewebbb.pdf> (senast kontrollerad 2005-02-04).
- Böhlin, Anita, Joachimsson, Anders och Lundberg, Erik *I ombildningens spår - En rapport om konsekvenser för hyresgäster vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt*, Hyresgästföreningens rapport XI Stockholm, 2004 (Cit Böhlin m fl),
https://www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgfddata/2004/09/article/article20040914_131431737/I_ombildningens_spår.pdf (senast kontrollerad 2005-02-04).

Rättsfallsförteckning

Nytt Juridiskt Arkiv I

NJA 2001 s 75

Rättsfall från hovrätterna

RH 1995:105

RH 1995:107

RH 1997:106

RH 2004:9

Rättsfall från bostadsdomstolen

RBD 1977:51

RBD 1979:8

RBD 1979:36

RBD 1980:8

RBD 1981:4

RBD 1983:18

RBD 1984:5

RBD 1985:3

RBD 1985:20

RBD 1986:17

RBD 1986:19

RBD 1987:8

RBD 1987:11

RBD 1987:20

RBD 1988:4

RBD 1988:6

RBD 1988:8

RBD 1988:11

RBD 1991:13

RBD 1992:5

RBD 1994:3

RBD 1994:7