



UPPSALA
UNIVERSITET

Juridiska institutionen
Höstterminen 2015

Examensarbete i civilrätt, särskilt fastighetsrätt
30 högskolepoäng

Hyresrätten: Ett olycksosfer för hyresnämnden?

En studie av rättstillämpning över tiden i Stockholms, Göteborgs
och Västerås hyresnämnder

Författare: Greger Björkegren

Handledare: Docent Erika P Björkdahl



Sammanfattning

Ämnet för detta arbete är hyresnämndernas praxis i ärenden om tillstånd till byte av hyresrätt när det gäller byte mellan hyrt boende och ägt boende. Arbetet behandlar om hyresnämndernas rättstillämpning följer gällande rätt och om rättstillämpningen skiljer sig dels över tid, dels mellan olika hyresnämnder. 48 beslut från hyresnämnderna analyseras. Det är framför allt två frågor som är intressanta i mål om byte mellan hyrt boende och ägt boende och det är möjligheten för hyresgästen att erhålla annan godtagbar bostad utan byte och rekvisitet andra särskilda skäl som talar emot bytet. När det gäller möjligheten att erhålla godtagbar bostad utan byte framgår att hyresnämnderna gjort en förändring av praxis och att denna skiljer sig mellan hyresnämnderna. Särskilt i Hyresnämnden i Stockholm innebär detta att det är svårare att få tillstånd till byte. Denna nya praxis får dock anses följa gällande rätt. När det gäller andra särskilda skäl som talar emot bytet finns anledning att ifrågasätta om hyresnämnderna följer gällande rätt. Dessutom är rättstillämpningen avseende andra särskilda skäl inte enhetlig. I vissa fall ser hyresnämnderna till förbudet mot särskild ersättning och i andra inte.

Innehållsförteckning

Förkortningar.....	5
1. Inledning	6
1.1. Problemformulering och frågeställning.....	6
1.2. Metod.....	8
2. Tillstånd till byte av hyresrätt	12
2.1. Allmänt om substitution	12
2.2. Substitution utan hyresvärdens samtycke.....	12
2.3. 12 kap 35 § jordabalken.....	13
2.4. Prövningen i hyresnämnden	15
2.5. Hyresgästens beaktansvärda skäl.....	16
2.6. Påtaglig olägenhet för hyresvärden	18
2.7. Andra särskilda skäl som talar emot bytet.....	20
2.7.1. Allmänt om rekvisitet	20
2.7.2. Samband mellan 12 kap 35 § och 12 kap 65 § jordabalken	20
2.7.3. Särskilt om hyresrätten som dellikvid	23
3. Hyresnämndernas prövning	27
3.1. Om redovisningen av hyresnämndernas prövning	27
3.2. Hyresmarknad i obalans	27
3.2.1. Allmänt om en hyresmarknad i obalans	27
3.2.2. Likvärdig bostad	29
3.2.3. Hyresgästens särskilda behov	32
3.2.4. Övriga skäl till undantag.....	34
3.3. Hyresgästens beaktansvärda skäl.....	35
3.3.1. Bättre bostad	35
3.3.2. Villkorat.....	38
3.3.3. Hyresgästens nyttjande av hyresrätten.....	40
3.4. Påtaglig olägenhet för hyresvärden	40
3.4.1. Annan egentlig boende	40
3.4.2. Villkor om deposition	41
3.5. Andra särskilda skäl som talar emot bytet.....	42
3.5.1. Svarta pengar	42
3.5.2. Gåvobrev.....	42
3.5.3. Ställt villkor	43

3.5.4.	Lågt pris	44
4.	Analys av hyresnämndernas prövning	49
4.1.	Om analysen av hyresnämndernas prövning	49
4.2.	Möjlighet att erhålla bostad utan byte	49
4.2.1.	Allmänt om möjligheten att erhålla bostad utan byte	49
4.2.2.	Hyresnämndens huvudregel.....	50
4.2.3.	Undantag vid särskilda behov.....	53
4.2.4.	Skillnader i tid och rum	55
4.2.5.	Slutsats avseende möjligheten att erhålla bostad utan byte	56
4.3.	Hyresgästens beaktansvärda skäl.....	58
4.3.1.	Allmänt om analysen av hyresgästens beaktansvärda skäl.....	58
4.3.2.	Villkorat köp.....	58
4.3.3.	Bättre bostad	59
4.4.	Påtaglig olägenhet för hyresvärden	60
4.5.	Andra särskilda skäl som talar emot bytet.....	60
4.5.1.	Allmänt om analysen av andra särskilda skäl.....	60
4.5.2.	Samband mellan 12 kap 35 § och 12 kap 65 § jordabalken	60
4.5.3.	Prisskillnad när hyresrätten är dellikvid	62
5.	Avslutning.....	65
	Källförteckning.....	68

Förkortningar

JT	Juridisk Tidskrift
NJA	Nytt juridiskt arkiv
Prop	Regeringens proposition
RH	Rättsfall från hovrätterna
SOU	Statens offentliga utredning
TfR	Tidsskrift for Rettsvitenskap

1. Inledning

1.1. Problemformulering och frågeställning

Bostadsmarknaden för hyresrätter i storstadsområdena i Sverige är inte i balans. Med detta avses att efterfrågan på hyreslägenheter är större än utbudet. När utbudet på en vara är mindre än efterfrågan ökar normalt priset. Den reglering av hyressättning som finns i Sverige och jordabalkens (1970:994) förbud mot ersättning vid upplåtelse och överlåtelse av hyresrätter gör att det inte kan bli fråga om någon prisökning på laglig väg. Från fastighetsägarhåll anser man att detta medför att det uppstår en svart marknad för hyresrätter. I en undersökning av Fastighetsägarna görs bedömningen att hälften av alla lägenhetsbyten i Stockholms innerstad och en fjärdedel av alla lägenhetsbyten i Stockholms ytterstad innefattar svarta pengar.¹

Obalansen på bostadsmarknaden för hyresrätter och möjlighet till svarthandel med hyresrätter gör att olika myndigheter och organisationer försöker motverka detta. Under mina år i Hyresnämnden i Stockholm har jag noterat en förändring, en mer restriktiv hållning i rättstillämpningen. Brytpunkten för den nya mer restriktiva rättstillämpningen i fråga om att medge byte av hyresrätter, ägde rum år 2005 då hyresnämnderna ändrade en gammal praxis och antog en ny praxis som försvårade byten mellan hyrd bostad och ägda bostäder.

Det kan föras olika argument både för och emot en sådan förändring av hyresnämndernas praxis. Man kan föra moraliska argument till stöd för förändringar förändringen i första hand vad gäller möjligheten att kringgå bostadsköer och den presumtiva möjligheten att tjäna pengar på en hyresrätt. Rent praktiskt har förändringen av praxis medfört att hyresgäster får svårare att få till byten, vilket gör att hyresrätterna i mindre utsträckning friställs. Man kan fråga sig i vilken utsträckning hyresnämndernas nya praxis begränsar svarthandel av hyreskontrakt rent allmänt genom att hyresgäster i större utsträckning hindras från att ta emot otillåten ersättning för överlåtelse av hyreskontrakt. En hyresgäst har ju aldrig kunnat sälja sitt hyreskontrakt på egen hand och kan det inte nu heller. Den praktiska effekten av hyresnämndernas nya praxis har däremot medfört att många hyresgäster bor kvar i för stora lägenheter, för länge och till slut tvingas lämna tillbaka lägenheten till hyresvärden eftersom det blir för dyrt att bo kvar. Hyresnivåerna har nu blivit så pass mycket högre under senare år

¹ Se Fastighetsägarna, Missbruket av bytesrätten, 2006, s 10.

och nya hyror efter renoveringar av äldre fastigheter begränsar dessutom möjligheterna för mellaninkomsttagare att byta till sig en mindre lägenhet genom att antalet billiga mindre hyreslägenheter har minskat radikalt och inkomstkraven har höjts. Den möjlighet som fanns för 2005, att byta en för dyr och stor hyreslägenhet i ett byte mot ett mindre och billigare ägt boende har därmed i praktiken upphört. Detta är en frågeställning som är intressant men den kommer inte utvecklas närmare i detta sammanhang.

Man kan också föra rättsliga argument kring en plötslig förändring av hyresnämndernas etablerade praxis. Förändringen är inte föranledd av någon ändring av lag eller av någon prejudikatbildande domstols avgörande. Därmed kan man rent allmänt diskutera rättssäkerheten i rättstillämpningen. Rättsstaten skall ju bygga på rättsnormernas roll som styrinstrument samt rättens objektiva och värdeneutrala tillämpning.

Ämnet för detta arbete är hyresnämndernas praxis i ärenden om tillstånd till byte av hyresrätt när det gäller byte mellan hyrt boende och ägt boende. Arbetet behandlar om hyresnämndernas rättstillämpning följer gällande rätt och om rättstillämpningen skiljer sig dels över tid, dels mellan olika hyresnämnder. 48 beslut från hyresnämnderna i Stockholm, Göteborg och Västerås analyseras. Framför allt två frågor är intressanta i mål om byte mellan hyrt boende och ägt boende. Det är möjligheten för hyresgästen att erhålla annan godtagbar bostad utan byte och om rekvisitet andra särskilda skäl som talar emot bytet. När det gäller möjligheten att erhålla godtagbar bostad utan byte framgår att hyresnämnderna gjort en förändring av praxis och att denna skiljer sig mellan hyresnämnderna geografiskt. Särskilt tydligt är detta i Hyresnämnden i Stockholm där det är svårare att få tillstånd till byte. Denna nya praxis får dock anses följa gällande rätt. När det gäller andra särskilda skäl som talar emot bytet finns anledning att diskutera i vilken utsträckning hyresnämnderna följer gällande rätt. Dessutom uppvisar rättstillämpningen avseende andra särskilda skäl betydande olikheter. I vissa fall ser hyresnämnderna till förbudet mot särskild ersättning och i andra inte.

Jag har definierat två delämnena som särskilt intressanta. Det första är att se om rättstillämpningen har förändrats över tid. Fokus kommer därför att ligga på tiden före och efter år 2005 för att se på tillämpningen av praxis. Det andra är att se om rättstillämpningen ser annorlunda ut på olika hyresnämnder i landet. Hyresnämndernas beslut i ärenden om tillstånd till byte av hyresrätt får enligt 12 kap 70 § jordabalken inte överklagas och därför finns inte någon överinstans som kan ge vägledande beslut till underinstanserna.

Frågeställningarna för detta arbete är därför:

- Följer hyresnämndernas praxis i ärenden om tillstånd till byte av hyresrätt i byten mellan hyrt boende och ägt boende gällande rätt?
- Har hyresnämndernas praxis i dessa ärenden förändrats kring år 2005?
- Skiljer sig hyresnämndernas praxis åt mellan hyresnämnderna i Göteborg, Stockholm och Västerås?

Arbetet disponeras på så sätt att följande kapitel med rubriken ”Tillstånd till byte av hyresrätt” ägnas åt en genomgång av gällande rätt. Därpå följande kapitel med rubriken ”Hyresnämndernas prövning” ägnas åt en genomgång av hyresnämndernas praxis. Arbetet avslutas med ett kapitel med rubriken ”Analys av hyresnämndernas prövning” som ägnas åt en analys samt med ett avslutningskapitel med diskussion.

1.2. Metod

Detta arbete består av två delar. Den första delen är en genomgång av gällande rätt avseende tillstånd till byten av bostadshyresrätt. Den andra delen är en analys av rättsfall från hyresnämnderna i Göteborg, Stockholm och Västerås.

I den första delen av detta arbete används rättsdogmatisk metod för att fastställa gällande rätt. Rättsdogmatisk metod fastställer vad som är godtagbar juridisk argumentation.² En väsentlig del av den rättsdogmatiska metoden är rättskällevärdet. Rättskällevärdet innebär att utgångspunkt tas i lagtext och att lagtextens olika rekvisit tolkats med hjälp av förarbeten, prejudikat och doktrin.

Med lag avses bindande generella regler som beslutats av riksdagen. Att lagen är bindande ingår därmed i själva definitionen av en lag. Att lagen har en särställning framgår av 1 kap 1 § 3 st regeringsformen (1974:152) som anger att den offentliga makten utövas under lagarna. Inom de flesta rättsområden är lagen den primära rättskällan. Inom många rättsområden finns även andra bindande författningar av lägre rang än lag. I detta arbete är jordabalken (1970:994) i allmänhet och 12 kap 35 § jordabalken i synnerhet utgångspunkten för redogörelsen av gällande rätt. Några andra författningar aktualiseras inte.

² Se Sandgren, Claes, Är rättsdogmatiken dogmatisk? TfR 2005 s 648, s 649.

Med förarbeten avses de utredningar, förslag och kommentarer som lagen grundar sig på. Detta innefattar, men är inte begränsat till, Statens offentliga utredningar (SOU), regeringens propositioner och riksdagsutskottens betänkanden. Förarbetena har av tradition stor betydelse i Sverige och spelar i allmänhet en avgörande roll för tolkningen av lagen. Förarbetena är inte bindande på samma sätt som lag, men samtidigt utarbetas svensk lag i förlitan på att lagtexten kompletteras av förarbetena.³ I en klassisk diskussion om förarbetens betydelse framhålls att förarbeten inte är absolut bindande, att endast uttalanden som ryms inom lagtexten ska beaktas, att uttalanden som faller utanför den aktuella lagstiftningen inte ska beaktas och att uttalanden inte ska användas för att ändra rättstillämpning som ryms inom lagtexten.⁴ I detta arbete är jordabalkens förarbeten av stor betydelse.

Med prejudikat avses avgöranden från de högsta instanserna som av lagstiftaren utsetts att leda rättstillämpningen. Så är till exempel fallet med Högsta domstolen, vilket framgår av 54 kap 10 § 1 st 1 p rättegångsbalken (1942:740): ”Prövningstillstånd får meddelas ... om ... det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen”. Praxis är ett vidare begrepp än prejudikat och innefattar även avgöranden av andra domstolar. Även sådana avgöranden kan få styrande effekt särskilt i förhållande till underrätterna och särskilt inom rättsområden där det finns få prejudikat. Anledningen till att sådana fall inte ses som prejudikat är att högre instans kanske inte skulle ha godtagit motiveringen eller att prövningstillstånd inte meddelats för att målet aktualiserat bevisfrågor.⁵ Av särskild vikt är de fall ur praxis som publiceras i olika rättsfallssamlingar, till exempel fall från hovrätterna i RH.

Hyresnämndernas avgöranden är inte prejudikat. Avgörandena kan också svårligen anses ha sådan styrande effekt som till exempel hovrätternas avgöranden kan ha, eftersom sådan styrande effekt särskilt gäller i förhållande till underrätterna och eftersom hyresnämnderna är första instans. Visserligen hänvisar olika författare av rättsvetenskapliga verk till hyresnämndernas praxis, men det borde ses som en exemplifiering av ärenden och resonemang. Det finns ett samarbete mellan hyresnämnderna, nämligen Hyresnämndens, Arrendenämndens och Svea hovrätts Samarbetsorgan (HASSO), som har som huvudsaklig uppgift bland annat att verka för en enhetlig rättspraxis.⁶ HASSO:s rekommendationer är inte bindande för nämnderna, men kan anses ha styrande effekt på hyresnämndernas

³ Se Strömholm, Rätt, rättskällor och rättstillämpning, 1996, s 358-359.

⁴ Se Schmidt, Domaren som lagtolkare, 1955, s 276-279.

⁵ Se Heuman, Rättspraxis, 2012, s 134.

⁶ Se SOU 2012:82, s 140.

rättstillämpning. Det finns dock inga rekommendationer avseende byten av bostadshyresrätt. HASSO:s föregångare upprättade promemorior över praxis avseende bland annat byten av bostadshyresrätt, men dessa är föråldrade.⁷

Eftersom hyresnämndernas beslut inte är prejudikat och svårigen kan anses vara vägledande för rättstillämpningen, innehåller detta arbetes framställning av gällande rätt inga hänvisningar till hyresnämndernas avgöranden. Däremot innehåller självklart arbetets analys av om hyresnämnderna följer gällande rätt flera hänvisningar till hyresnämndernas avgöranden.

Prejudikat är enligt rättsdogmatisk metod relativt bindande. I praktiken får prejudikat stor genomslagskraft, men rättsligt sett är prejudikaten inte bindande på samma sätt som lag. Riksdagens lagutskott har uttalat att endast tyngden av de skäl som åberopas i prejudikaten bör vara avgörande på prejudikatens inflytande på rättstillämpningen i de lägre instanserna.⁸ Därmed innefattar den rättsdogmatiska metoden även ett ifrågasättande av prejudikat.

Med doktrin avses rättsvetenskapen. Det kan diskuteras om rättsvetenskapen ska ses som en rättskälla eller inte. Doktrinen är inte bindande för domstolarna. Oavsett om doktrinen ses som en rättskälla eller inte och trots att den inte är bindande, har doktrinen ett inflytande på rättstillämpningen. Detta inflytande påverkas i praktiken bland annat av vem som är författare, vissa författare kan till exempel åtnjuta särskild auktoritet, och vilken form doktrinen har, bland annat anses kommentarer till lagtext ofta ha extra auktoritet.⁹ Doktrinen bör dock endast få inflytande på grund av den inre logik som finns i analysen.¹⁰

Rättsfallen till den andra delen av detta arbete kommer från Göteborg, Stockholm och Västerås hyresnämnder. Efter en rundringning till alla hyresnämnder har det kommit fram att ärenden om byte mellan hyrt boende och ägt boende endast förekommit i Göteborg, Stockholm och Västerås. Det är oklart vad detta beror på. En anledning kan vara att byten mellan hyrt och ägt boende är vanligare i storstadsregionerna Stockholm och Göteborg där tillgången på hyresrätter är lägre än efterfrågan. Hyresnämnden i Västerås påverkas av Stockholm genom byten mellan Uppsala och Stockholm.

⁷ Se Andersson, Lägenhetsbyten och andrahandsuthyrning, 2008, s 9.

⁸ Se Strömholm, Rätt, rättskällor och rättstillämpning, 1996, s 385.

⁹ Se Hellner, Rättsteori, 1992, s 115-116.

¹⁰ Se Kleineman, Rättsdogmatisk metod, 2013, s 33.

Urvalet har skett genom en rundringning till de aktuella hyresnämnderna och en förfrågan att skicka ärenden som rör byte mellan hyrt boende och ägt boende och som är från efter år 2000. Hyresnämnderna har då emellertid inte skickat alla ärenden. Då andra källor har hänvisat till ytterligare ärenden har dessa beställts från nämnderna.L

Rättsfallsanalysen har bestått i att innehållet i hyresnämndernas beslut har refererats och kategoriserats utifrån de resonemang som hyresnämnden har fört och de rekvisit som varit avgörande för utgången i ärendena. De resonemang som i en jämförelse med gällande rätt ansetts vara intressanta har analyserats och diskuterats. Analysen har inga anspråk på att genom statistiska belägg visa vilka resonemang som är vanliga eller ovanliga i hyresnämnderna. Till viss del baseras analysen ändå på förutsättningen att resonemang som är påfallande vanliga i de refererade besluten även är vanliga i allmänhet hos de aktuella hyresnämnderna. Urvalet av besluten har nämligen gjorts med anspråket att täcka en stor del av den aktuella typen av mål och hyresnämnderna ska följa likhetsprincipen och behandla lika fall lika.

2. Tillstånd till byte av hyresrätt

2.1. Allmänt om substitution

Huvudregeln i svensk rätt är att en borgenär kan överlåta sin fordringsrätt utan gäldenärens samtycke. När det är fråga om så kallad substitution, det vill säga överlåtelse av både rättigheter och skyldigheter, är dock huvudregeln att substitution inte är möjligt utan motpartens samtycke.¹¹ Hyresförhållandet är en form av substitution, eftersom hyresgästen och hyresvärden både har rättigheter och skyldigheter gentemot motparten. För hyresvärden krävs dock inte samtycke för överlåtelse av sina rättigheter och skyldigheter. Däremot är huvudregeln för hyresgästen att överlåtelse av hyresavtalet kräver hyresvärdens samtycke, vilket framgår av 12 kap 32 § 1 st jordabalken:

Hyresgästen får inte överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke, om ej annat följer av 34-37 §§.

2.2. Substitution utan hyresvärdens samtycke

Huvudregeln, att substitution kräver hyresvärdens samtycke, hade bara ett undantag i den första moderna hyreslagstiftningen, lag (1907:36 s 1) om nyttjanderätt till fast egendom. Hyresgästen hade enligt lagen ingen rätt till överlåtelse av hyresrätten, utom vid dödsfall. Överlåtelse skulle ske i samråd med hyresvärden och vägrade hyresvärden blev det ingen överlåtelse.

En sådan vägran utan skälig anledning gav dock hyresgästen rätt att säga upp hyresavtalet. Denna rätt var betydelsefull, eftersom det enligt lagen (1907:36 s 1) om nyttjanderätt till fast egendom inte fanns någon generell rätt för hyresgäster att säga upp hyresavtalet. Hyresgästen kunde i stort sett bara undkomma hyresavtalet genom att överlåta hyresrätten till annan. Rätten att vid vägrat samtycke säga upp hyresavtalet finns idag kvar i 12 kap 32 § 2 st jordabalken.

¹¹ Se Bengtsson, Hager & Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 2013, s 148.

På grund av hyresförhållandets särdrag, främst dess varaktighet, framstår dock ett totalt substitutionsförbud som alltför strängt.¹² Förhållandena kan ändra sig under hyrestiden. Till detta kommer hyresförhållandets betydelse för privatlivet, när det är fråga om bostadshyra. Därmed har det under 1900-talet införts en rad undantag från huvudregeln. När det gäller bostadshyra finns undantag för överlåtelse genom bodelning och överlåtelse till närstående tillika sammanboende.¹³

Under 1900-talet växte bostadsbristen i storstäderna och denna gjorde att byten av hyresrätter blev allt vanligare. Det blev allt svårare att få en hyresrätt på annat sätt än genom byte. Syftet med byten blev nu att få en ny bostad, snarare än att bli av med en gammal bostad. Därför väcktes frågan om en utökad bytesrätt för hyresrätter. Genom en ändring av 1907 års lag om nyttjanderätt till fast egendom infördes ett undantag från huvudregeln om substitution avseende byte. Avgörande för bestämmelsen, som infördes i lagens 3 kap 35 §, var inte vem hyresgästen överlät hyresrätten till, utan formen för överlåtelsen, nämligen byte.

Som villkor för bytesrätten i 3 kap 35 § lagen (1907:36 s 1) om nyttjanderätt till fast egendom gällde att bytet gjordes i syfte att erhålla annan bostad och att hyresgästen hade beaktansvärda skäl. Vidare skulle bytet vara utan påtaglig olägenhet för hyresvärden. Ytterligare ett villkor var att byte inte fick ske inom tre år från hyresgästens senaste byte, om det inte fanns synnerliga skäl. Syftet var att motverka de problem det innebar för hyresvärden med täta byten. Hyresnämnderna fick till uppgift att kontrollera villkoren för bytet och ge tillstånd till byte.

År 1972 trädde den nya jordabalken (1970:994) ikraft.¹⁴ Bestämmelserna om hyresrätt i lagen om nyttjanderätt till fast egendom fördes i stort sett oförändrade in i jordabalkens tolfte kapitel. 3 kap 35 § lagen (1907:36 s 1) om nyttjanderätt till fast egendom blev 12 kap 35 § jordabalken.

2.3. 12 kap 35 § jordabalken

Nu gällande lydelse av 12 kap 35 § jordabalken är:

¹² Se Bengtsson, Hager & Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 2013, s 148.

¹³ Se 12 kap 33-34 §§ jordabalken.

¹⁴ Se 1 § lag (1970:995) om införande av nya jordabalken.

Hyresgästen får överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet för att genom byte få en annan bostad, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden samt inte heller andra särskilda skäl talar emot bytet. Tillståndet kan förenas med villkor.

Första stycket gäller inte, om

1. lägenheten hyrs i andra hand,
2. lägenheten utgör en del av upplåtarens bostad,
3. lägenheten är belägen i ett enfamiljshus som inte är avsett att hyras ut varaktigt, inom en ägarlägenhetsfastighet som inte är avsedd att hyras ut varaktigt eller i ett tvåfamiljshus,
4. lägenheten har upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt, eller
5. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet inte har varat längre än nio månader i följd.

Medverkar en kommun till att hyresgästen får en annan bostad genom att förmedla denna, får kommunen ansöka hos hyresnämnden om tillstånd som avses i första stycket.

I det första stycket finns rätten till byte och tillståndsprövningen. Tillsammans med besittningsskyddet innebär bytesrätten att hyresvärdens rätt att bestämma över sin fastighet väsentligt inskränks.¹⁵

Bytet ska ske till en annan bostad. Det saknar numera betydelse vilken slags bostad det är fråga om. Enligt tidigare bestämmelser gällde bytesrätten bara byten till hyresrätt och bostadsrätt, men nu omfattar den även byten vid förvärv av fastighet. Bytet behöver inte vara utformat så att den utflyttande hyresgästen flyttar in i den inflyttande hyresgästens bostad. Det kan vara fråga om ett triangelbyte eller en mer komplicerad byteskedja. Det kan också vara så att två inflyttande hyresgäster sätts i den utflyttande hyresgästens ställe.¹⁶ Däremot måste det vara fråga om ett konkret bytesobjekt. Annars finns inte möjlighet att pröva om bytet innebär

¹⁵ Se Bengtsson, Hager & Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 2013, s 156.

¹⁶ Se Bengtsson, Hager & Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 2013, s 157.

en olägenhet för hyresvärden. Detta innebär att om det är fråga om byte till en hyresrätt och hyresnämnden inte ger bytesparten tillstånd till byte, så finns inget bytesobjekt.¹⁷

Om tillstånd lämnas är det sedan viktigt att bytet sker i enlighet med förutsättningarna för tillståndet.¹⁸ Högsta domstolen har funnit att det varit uppenbart att hyresnämndens tillstånd avsett en överlåtelse till en viss konkret bostad, även om detta inte framgått av ett uttryckligt villkor för tillståndet. När hyresgästen istället flyttat till en annan bostad har överlåtelsen ansetts ske i strid med hyresnämndens tillstånd och därmed utan tillstånd, vilket inneburit att hyresgästen förverkat sin hyresrätt.¹⁹

I det andra stycket finns de undantagsregler som gäller för hyresvillkoren där bytet är förbjudet. Bakgrunden till dessa är att hyresgästen i dessa fall saknar besittningsskydd eller har svagt besittningsskydd.²⁰ I tredje stycket regleras situationen när en kommun kan ansöka om tillstånd.

Utgångspunkten för detta arbete det första stycket. Där räknas rekvisiten för ett godkännande upp, nämligen (1) att hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet, (2) att bytet kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden och (3) att inte andra särskilda skäl talar emot bytet. Dessa rekvisit kommer att behandlas utförligt i avsnitten nedan. Först något om prövningen i hyresnämnden.

2.4. Prövningen i hyresnämnden

Mål om tillstånd till byte av hyresrätt är dispositiva mål. Det innebär att förlikning är möjligt, men det innebär också att hyresnämnden bara prövar frågan utifrån de grunder och den bevisning som parterna åberopar.²¹

Avseende bevisprövningen så ligger bevisbördan för hyresgästens beaktansvärda skäl på hyresgästen. Bevisbördan för påtaglig olägenhet för hyresvärden ligger på hyresvärden.²² När det gäller särskilda skäl som talar emot bytet ligger bevisbördan på hyresvärden i fråga om

¹⁷ Se Andersson, Lägenhetsbyten och andrahandsuthyrning, 2008, s 94-95.

¹⁸ Se Bengtsson, Hager & Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 2013, s 157.

¹⁹ Se NJA 1980 s 619, s 623.

²⁰ Se Grauers, Nyttjanderätt: Hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt, 2001, s 99.

²¹ Se Andersson, Lägenhetsbyten och andrahandsuthyrning, 2008, s 17.

²² Se Grauers, Nyttjanderätt: Hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt, 2001, s 83.

kontant ersättning för hyresrätten. I fråga om dellikvid, det vill säga fall när hyresrätten ger hyresgästen en rabatt vid förvärv av en bostadsrätt eller fastighet, är bevisbördans placering mer oklar.²³

Hyresnämndens beslut kan enligt 12 kap 70 § jordabalken inte överprövas. Denna bestämmelse infördes år 1973. Syftet med ändringen var att hyresgästen ofta hade bråttom med att få ett tillstånd till byte. Fick hyresgästen inget tillstånd fick han eller hon ofta avstå från den nya bostaden. Hyresvärden kunde dra ut på tillståndet genom att överklaga hyresnämndens beslut till dåvarande fastighetsdomstolen. Bytesärendena ansågs vara av enkel beskaffenhet och väl lämpade för hyresnämnderna. Utrymmet för resonemang om rättssäkerhetsaspekter ansågs begränsat, eftersom det viktigaste för hyresvärden var en prövning av den nya hyresgästen.²⁴

2.5. Hyresgästens beaktansvärda skäl

Att hyresgästen ska ha beaktansvärda skäl för bytet innebär att hyresgästen ska ha en fördel av bytet. Det ska inte vara en alltför obetydlig fördel.²⁵ Om det föreligger en fördel eller inte ska bedömas utifrån hyresgästens synvinkel. Det saknar betydelse om bytesparten har eller saknar beaktansvärda skäl.²⁶

Fördelen kan enkelt uttryckt sägas bestå i en bättre bostad. Fördelen ska vara kopplad till hyresgästens bostadsbehov.²⁷ Den nya bostaden kan vara bättre på grund av läge, storlek, hyra eller standard. När det gäller läget kan det vara fråga om en önskan att flytta till annan ort eller att flytta närmare arbetet. När det gäller standarden ska det vara fråga om mer ”handfasta” skäl. Att hyresgästen önskar bättre utsikt eller liknande är inte tillräckligt.²⁸ En annan aspekt av standarden är att hyresgästen behöver en lägenhet anpassad till hans eller hennes särskilda behov på grund av sjukdom.²⁹

²³ Se nedan avsnitt 2.7.3. 2.7.3. 2.7

²⁴ Se prop 1973:23, s 81-82 och 136-138.

²⁵ Se Bengtsson, Hager & Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 2013, s 156.

²⁶ Se Bengtsson, Hager & Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 2013, s 158.

²⁷ Se Grauers, Nyttjanderätt: Hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt, 2001, s 96.

²⁸ Se Grauers, Nyttjanderätt: Hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt, 2001, s 96.

²⁹ Se Skorup & Underskog, Hyreslagarna, 2013, s 142-143.

Fördelen ska vara en bättre bostad, men det kan inte vara en ytterligare bostad. Därför godtas oftast inte skälet att hyresgästen vill skaffa en annan övernattningslägenhet eller en annan extra lägenhet. Bytesrätten syftar till att tillgodose hyresgästens behov av permanent bostad.³⁰

Bland de skäl som anses vara beaktansvärda finns det sådana skäl som är starka och sådana skäl som är svaga. Detta framgår av den omständigheten att även om hyresgästen i grunden anses ha beaktansvärda skäl så är rekvisitet inte uppfyllt i vissa situationer. Det är fråga om dels situationer kopplade till utbudet av bostäder och dels situationer kopplade till hyresgästens nyttjande av hyresrätten. I dessa fall kan dock rekvisitet ändå anses uppfyllt om hyresgästen har starka beaktansvärda skäl.

När det gäller situationer kopplade till utbudet av bostäder är grundtanken att om hyresgästen kan uppfylla sitt bostadsbehov och hitta en ny bostad utan att använda sig av ett byte, så har hyresgästen inte beaktansvärda skäl för bytet. Detta framgår redan av förarbetena till införandet av bytesrätten i lagen (1907:36 s 1) om nyttjanderätt till fast egendom.³¹

Exempel på detta är när hyresgästen ska flytta från en ort med få hyreslägenheter till en ort med gott om hyreslägenheter, eller när hyresgästen ska flytta till en bostadsrätt eller en villafastighet när de finns gott om sådana bostäder. Har hyresgästen starka beaktansvärda skäl kan dock ändå rekvisitet anses uppfyllt. Det kan till exempel vara fallet om bostaden hyresgästen ska flytta till är anpassad efter hyresgästens särskilda behov på grund av sjukdom.³²

Adolfsson & Hillert väljer att föra denna del av rekvisitet, situationer kopplade till utbudet av bostäder, till rekvisitet att bytet ska syfta till att få en bostad. Författarna menar också att denna del av rekvisitet ofta förbises i hyresnämnderna i mål där hyresgästen byter till sig en bostadsrätt eller fastighet.³³

Till situationerna kopplade till utbudet av bostäder finns också fallet när hyresvärden erbjuder en ersättningslägenhet. Ett erbjudande från hyresvärden om en likvärdig ersättningslägenhet

³⁰ Se Larsson, Synnergren & Heime, Bostadshyresavtal i praktiken, 2003, s 140.

³¹ Se SOU 1966:14, s 360.

³² Se Skorup & Underskog, Hyreslagarna, 2013, s 143.

³³ Se Adolfsson & Hillert, Hyresrätt som dellikvid, 1991, s 159-163.

kan innebära att hyresgästen inte ska anses ha beaktansvärda skäl till bytet, men då ställs det stora krav på ersättningslägenhetens likvärdighet, till exempel avseende hyra och läge.³⁴

När det gäller situationer kopplade till hyresgästens nyttjande av lägenheten är ursprunget ett rekvisit som tidigare fanns i 12 kap 35 § 1 st jordabalken. Detta rekvisit innebar att byte inte fick ske inom tre år från hyresgästens senaste byte utan att det fanns synnerliga skäl. Detta rekvisit togs bort år 1993. Syftet med ändringen var att främja rörligheten på bostadsmarknaden. För att främja rörligheten på bostadsmarknaden skulle det finnas mycket starka skäl för att begränsa hyresgästens rätt att i samband med byte överlåta hyresrätten.

Även om rekvisitet om synnerliga skäl har tagits bort, så innebär snabba byten en olägenhet för hyresvärden. Snabba byten innebär bland annat större slitage, eftersom in- och utflytt sliter på lägenheten.³⁵ Detta är en bidragande orsak till att hyresgästen inte ska anses ha beaktansvärda skäl när han eller hon inte i tillräcklig utsträckning nyttjat lägenheten han eller hon ska flytta från. Så är fallet om hyresgästen aldrig har flyttat in i lägenheten eller om hyresgästen har bott i lägenheten han eller hon ska flytta från kortare tid än ungefär ett år. I dessa fall anses det normalt saknas beaktansvärda skäl.³⁶ Även i dessa fall kan rekvisitet dock ändå anses uppfyllt vid starka beaktansvärda skäl, såsom förändringar i familje- eller arbetssituation.³⁷

2.6. Påtaglig olägenhet för hyresvärden

Rekvisitet påtaglig olägenhet för hyresvärden är helt knutet till den nye hyresgästen och frågan är om denne är klart olämplig som hyresgäst eller inte. Det är både en bedömning av den nye hyresgästens lämplighet som medkontrahent och som granne. För att det ska vara fråga om en klart olämplig hyresgäst ska det vara fråga om en påtaglig försämring för hyresvärden.³⁸

Den första av de brister som den nye hyresgästen kan ha är att han eller hon kan ha dålig ekonomi. Denna brist kan dock avhjälpas med borgen. Hyresnämnden kan medge ett tillstånd

³⁴ Se Skorup & Underskog, Hyreslagarna, 2013, s 143.

³⁵ Se Grauers, Nyttjanderätt: Hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt, 2001, s 96.

³⁶ Se prop 1992/93:115, s 22-23 och 34.

³⁷ Se Skorup & Underskog, Hyreslagarna, 2013, s 143.

³⁸ Se Bengtsson, Hager & Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 2013, s 157.

till byte förenat med ett borgensvillkor.³⁹ När det gäller den nye hyresgästens ekonomi tas hänsyn till förändringar i betalningsförmåga och sociala förmåner.

Den andra av de brister som den nye hyresgästen kan ha är att han eller hon inte är skötsam med betalningar. När det gäller skötsamheten med betalningar tas hänsyn till vad tidigare försummelser berott på. Att den nye hyresgästen tidigare fått upprepade påminnelser anses ofta innebära en påtaglig olägenhet för hyresvärden. Om det finns risk att hyran inte betalas ska tillstånd inte medges.⁴⁰

Den tredje av de brister som den nye hyresgästen kan ha är att han eller hon i övrigt inte är skötsam. Om den nye hyresgästen tidigare varit ansvarig för störningar i boendet, så kan det anses utgöra en påtaglig olägenhet för hyresvärden. Här påverkar också om det finns en risk för ekonomisk skada för onormalt slitage. Hyresvärden kan även invända att den nye hyresgästens personliga egenskaper motiverar ett avslag.⁴¹

Den fjärde av de brister som den nye hyresgästen kan ha är att han eller hon inte tillhör den kategori av människor som den aktuella lägenheten är avsedd för. Det kan till exempel vara fråga om en lägenhet som är särskilt inredd för pensionärer eller handikappade, eller en hyresvärd som enligt sina stadgar endast hyr ut till kvinnor.⁴²

Vissa skäl kopplade till den nye hyresgästen anses dock inte innebära påtagliga olägenheter för hyresvärden. Till exempel innebär det ingen påtaglig olägenhet om den nye hyresgästen är en annan person än den som hyresvärden haft i åtanke. Med andra ord kan hyresvärden inte åberopa att han eller hon har för avsikt att någon annan ska ta över lägenheten. Skulle bytet vägras kommer nämligen hyresgästen att flytta tillbaka och då är hyresrätten fortfarande oåtkomlig för hyresvärden. Vidare anses det inte innebära påtaglig olägenhet för hyresvärden om den nye hyresgästen kommer att bo i lägenheten när den gamla hyresgästen inte har gjort det. Skulle bytet vägras har den gamle hyresgästen nämligen möjlighet att flytta tillbaka till lägenheten.⁴³

³⁹ Se 12 kap 35 § 1 st 3 meningen jordabalken.

⁴⁰ Se Grauers, Nyttjanderätt: Hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt, 2001, s 97.

⁴¹ Se Grauers, Nyttjanderätt: Hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt, 2001, s 97.

⁴² Se Skorup & Underskog, Hyreslagarna, 2013, s 144.

⁴³ Se Bengtsson, Hager & Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 2013, s 157.

2.7. Andra särskilda skäl som talar emot bytet

2.7.1. Allmänt om rekvisitet

År 1985 infördes en viktig ändring av 12 kap 35 § jordabalken. Genom ändringen infördes ett villkor att inte heller andra särskilda skäl skulle tala mot bytet. Syftet med ändringen var kodifiering av praxis. Enligt utredningen hade tillstånd till byte vägrats när otillåten ersättning förekommit och ändringen genomfördes för att detta skulle få stöd i lagtext.⁴⁴

En fråga är om det är möjligt att åberopa särskilda skäl som talar emot bytet när det inte är fråga om otillåten ersättning. Andersson konstaterar att förarbetena inte antyder annat än att andra särskilda skäl är otillåten ersättning.⁴⁵ Holmqvist & Thomsson refererar ett fall där särskilda skäl ansetts tala emot bytet när bytet utgjort en konstruktion i syfte att ge bytesparten en attraktiv hyreslägenhet.⁴⁶

2.7.2. Samband mellan 12 kap 35 § och 12 kap 65 § jordabalken

Rekvisitet om andra särskilda skäl som talar emot bytet är främst inriktat på fall av otillåten ersättning. Den uppenbara frågan är därför vad som är otillåten ersättning. Denna fråga aktualiserar frågan om vilket samband som finns mellan 12 kap 35 § och 12 kap 65 § jordabalken.

Enligt 12 kap 35 § jordabalken föreligger särskilda skäl emot ett byte när det är känt att det avtalats om otillåten ersättning. Enligt 12 kap 65 § jordabalken ska villkor om särskild ersättning för överlåtelse av en hyresrätt till en bostadslägenhet få vissa rättsföljder. För det första ska den som uppsåtligen uppställer sådana villkor dömas till böter eller fängelse. För det andra ska sådana villkor anses ogiltiga. För det tredje ska den som uppställt sådant villkor betala tillbaka vad han eller hon tagit emot.

Anledningen till att ett samband mellan 12 kap 35 § och 12 kap 65 § jordabalken diskuteras är att 12 kap 65 § jordabalken kan anses definiera vad förarbetena till 12 kap 35 § jordabalken

⁴⁴ Se prop 1983/84:137, s 128.

⁴⁵ Se Andersson, Lägenhetsbyten och andrahandsuthyrning, 2008, s 98.

⁴⁶ Se Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen: En kommentar, 2015, kommentaren till 35 § under rubriken Andra särskilda skäl.

avser med begreppet otillåten ersättning. Det finns dock varken i lagen eller förarbetena till 12 kap 35 § jordabalken någon hänvisning till 12 kap 65 § jordabalken.

Det främsta argumentet för ett samband är att ersättning som inte förbjuds är tillåten. Bland annat anses det självklart att ersättning för en lokallägenhet är tillåten då 12 kap 65 § jordabalken bara avser bostadslägenheter.⁴⁷ På samma sätt skulle ersättning som visserligen rör en bostadslägenhet men som ändå inte omfattas av 12 kap 65 § jordabalken anses vara tillåten. Därmed borde sådan tillåten ersättning inte påverka om det anses föreligga andra särskilda skäl emot ett byte.

Därför är det intressant att utreda vilka ersättningar som är otillåtna enligt 12 kap 65 § jordabalken. Enligt ordalydelsen tillämpas bestämmelsen när någon uppsåtligen uppställer villkor om särskild ersättning för upplåtelse av bostadslägenhet eller för överlåtelse av hyresrätten till sådan lägenhet. I överlåtelsefallet kan dessa fem rekvisit utläsas: (1) Ersättningen ska avse hyresrätten. (2) Det ska vara fråga om särskild ersättning. (3) Ersättningen ska vara ett villkor för överlåtelsen. (4) Den överlåtande hyresgästen ska uppställa villkoret. (5) Uppställandet ska ske uppsåtligen.

När det gäller rekvisiten (1) och (2) kan noteras att det står den överlåtande hyresgästen fritt att begära ersättning för förbättringar som gjorts i lägenheten eller för föremål som lämnas kvar. På samma sätt kan den överlåtande hyresgästen begära att få köpa något föremål av den förvärvande hyresgästen. Problem kan i dessa fall uppstå i tre fall, nämligen om den överlåtande hyresgästen inte har rätt att förfoga över förbättringarna eller det kvarlämnade och därmed ingen rätt att ta ut ersättning, om den förvärvande hyresgästen förmås att köpa något som han eller hon inte vill ha eller om priset på det andra föremålet inte stämmer med marknadsvärdet. Det tredje fallet behandlas utförligt nedan i avsnitt 2.7.3.

När det gäller rekvisit (3) kan man fråga sig om det med villkor avses att ersättningen måste vara en del av ett avtal eller om ersättningen måste vara en förutsättning för avtalet. Det finns inget tydligt svar på den frågan. En åsikt som har förts fram i doktrin är att det inte är tillräckligt att det finns en klausul i ett avtal som avser en ersättning.⁴⁸

⁴⁷ Se Grauers, Nyttjanderätt: Hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt, 2001, s 189.

⁴⁸ Se Adolfsson & Hillert, Hyresrätt som dellikvid, 1991, s 66.

Rekvisit (4) innebär att det inte räcker att den överlåtande hyresgästen faktiskt har fått en ersättning för hyresgästen.⁴⁹ Den överlåtande hyresgästen måste lämna någon slags begäran. Att det förutsätts att det är den överlåtande hyresgästen som ska uppställa villkoret framgår av 12 kap 65 § 3 st jordabalken, enligt vilket det framgår att den som uppställt villkoret ska lämna tillbaka pengarna. Skulle den förvärvande hyresgästen frivilligt erbjuda sig att lämna en ersättning torde det fallet enligt vissa inte träffas av 12 kap 65 § jordabalken.⁵⁰ Andra menar att omständigheterna kan vara sådana, till exempel genom att skillnaden mellan köpesumman och marknadsvärdet är betydande, att köparen måste ha insett att säljaren nöjt sig med det låga priset endast för att komma åt köparens attraktiva lägenhet. I sådana fall skulle 12 kap 65 § jordabalken ändå kunna vara tillämplig.⁵¹ Andra är kritiska till resonemanget, eftersom det aldrig skulle gå att fälla hyresgästen om bytesparten från början varit beredd att ta emot ett pris som understiger marknadsvärdet. Istället skulle det vara avtalet som skulle vara utgångspunkten och inte förhandlingen mellan parterna. Ett pris som understiger marknadsvärdet skulle i så fall alltid bedömas vara villkorat av hyresgästen.⁵²

Rekvisit (5) innebär som sagt att uppställandet ska ske uppsåtligen. Eftersom 12 kap 65 § jordabalken är en straffrättslig bestämmelse är det någon av de straffrättsliga uppsåtsformerna som kan bli aktuella. Rekvisitet kan innebära problem eftersom den överlåtande hyresgästen kan vara i villfarelse i fråga om att ersättningen är otillåten. Den överlåtande hyresgästen kan inte åberopa rättsvillfarelse, men han eller hon kan vara i villfarelse avseende till exempel vad som är marknadsvärdet på ett föremål eller bytesbostad eller vad som han eller hon har rätt att förfoga över.

Dessa rekvisit är tillämpliga både för den straffrättsliga bestämmelsen och den civilrättsliga bestämmelsen om ogiltighet och återbetalning.⁵³ Ringa fall leder inte till straff enligt 12 kap 65 § 1 st 2 men jordabalken, men även i ringa fall är ersättningen otillåten. Även i ringa fall gäller den civilrättsliga bestämmelsen.⁵⁴

⁴⁹ Se Bengtsson, Hager & Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 2013, s 105 och Adolfsson & Hillert, Hyresrätt som dellikvid, 1991, s 64.

⁵⁰ Se Adolfsson & Hillert, Hyresrätt som dellikvid, 1991, s 67.

⁵¹ Se Rittri, B. Hyresrätt som dellikvid, JT 1992/93 s 573, s 575.

⁵² Se Christensen, Hemrätt i hyreshuset, 1994.

⁵³ Se Adolfsson & Hillert, Hyresrätt som dellikvid, 1991, s 71.

⁵⁴ Se Bengtsson, Hager & Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 2013, s 105.

Mycket talar för att andra särskilda skäl enligt 12 kap 35 § jordabalken endast föreligger när rekvisiten i 12 kap 65 § jordabalken är uppfyllda. Uttrycket ”otillåten ersättning” i förarbetena till införandet av rekvisitet talar för detta, eftersom 12 kap 65 § jordabalken var den enda lagregel som vid tiden införandet förbjöd ersättning för överlåtelse av hyresrätter. Även om man ser till uttryck i doktrinen och hyresnämnderna före införandet av rekvisitet talar dessa för att andra särskilda skäl enligt 12 kap 35 § jordabalken endast föreligger när rekvisiten i 12 kap 65 § jordabalken är uppfyllda.⁵⁵

Om andra särskilda skäl enligt 12 kap 35 § jordabalken endast föreligger när rekvisiten i 12 kap 65 § jordabalken är uppfyllda innebär detta enligt Adolfsson & Hillert att samma höga beviskrav är tillämpliga.⁵⁶ Detta uttryck är lite missvisande. Det är naturligtvis inte fråga om att tillämpa beviskraven som gäller inom straffrätten. Det Adolfsson & Hillert menar är att samma höga krav på bevisningen är tillämpliga. De ovan nämnda rekvisiten innebär nämligen att stora krav ställs på bevisningen, särskilt i mål när hyresrätten är dellikvid.

2.7.3. Särskilt om hyresrätten som dellikvid

Det första fallet av otillåten ersättning är när den otillåtna ersättningen utgörs av en kontant betalning till hyresgästen, så kallade svarta pengar. Det andra fallet är när den otillåtna ersättningen utgörs av en rabatt vid ett förvärv av en bostadsrätt eller en fastighet. I sådana fall brukar hyresrätten kallas en dellikvid för den nya bostaden. Man kan också prata om dellikvid när hyresgästens bytespart säljer något annat till hyresgästen till underpris, eller när hyresgästens bytespart köper något av hyresgästen till överpris.

När det gäller hyresrätten som dellikvid finns ett uppenbart problem. Frågan om det verkligen är fråga om en rabatt eller om hyresgästen bara gjort ett bra köp. Att priset för bostadsrätten eller fastigheten understiger marknadsvärdet är inte tillräckligt, eftersom det kan finnas flera orsaker till att priset understiger marknadsvärdet.

Förarbetena till 12 kap 65 § jordabalken verkar införa en presumtion för otillåten ersättning i dellikvidfall:

⁵⁵ Se Adolfsson & Hillert, Hyresrätt som dellikvid, 1991, s 170-171.

⁵⁶ Se Adolfsson & Hillert, Hyresrätt som dellikvid, 1991, s 169-173.

I den mån ersättning som den avträdande hyresgästen betingar sig för egendom som tillhör honom eller för anordningar som han bekostat och som ej tillfallit fastighetsägaren är oskäligt hög i förhållande till egendomens eller nyttighetens värde, får det anses att det överskjutande beloppet utgör vederlag för överlåtelsen.⁵⁷

I doktrinen har denna regel formulerats som att ersättningen är otillåten när den överlåtande hyresgästen kräver ett uppenbart överpris.⁵⁸

Högsta domstolen har prövat ett fall där hyresrätten utgjort dellikvid vid köp av en bostadsrätt.⁵⁹ Bostadsrätten hade sålts för 550 000 kronor och säljaren, tillika den nya hyresgästen, menade att otillåten ersättning utgått genom att hyresrätten utgjort en dellikvid för bostadsrätten. Säljaren stämde köparen och krävde att mellanskillnaden skulle betalas tillbaka. Enligt värderingintyg låg marknadsvärdet mellan 630 000 och 670 000 kronor.

För att det ska vara fråga om otillåten ersättning fastslår Högsta domstolen att det måste utredas hur mycket köparen skulle ha betalat, om inte hyresrätt lämnats i byte. Endast när köpeskillingen för bytesobjektet klart understiger detta belopp bör återbetalningsskyldighet enligt domstolen komma i fråga.

Det är oklart hur detta uttalande ska tolkas. Antingen kan man tolka in att Högsta domstolen menar det som köparen skulle ha betalat *på marknadsmässiga villkor*. Eller så kan man tolka uttalandet som att fokus ska ligga på vad just den aktuella köparen skulle ha betalat om ingen hyresrätt hade lämnats i byte.

I en tolkning enligt det första alternativet överensstämmer Högsta domstolens uttalande bra med förarbetenas jämförelse med egendomens eller nyttighetens värde, vilket kan tolkas som marknadsvärdet. I en tolkning enligt det andra alternativet innebär Högsta domstolens uttalande ett fränsteg från presumtionen som diskuteras i förarbetena. En sådan fokus på det

⁵⁷ Prop 1973:23, s 147.

⁵⁸ Se Bengtsson, Hager & Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 2013, s 105.

⁵⁹ Se NJA 1990 s 412.

individuella fallet skulle också skapa bevisvårigheter. Ett sådant jämförpris är sällan aktuellt i det individuella fallet och sällan möjligt att bevisa.⁶⁰

Det andra Högsta domstolen gör är att fastslå vilken prisskillnad som krävs, nämligen att priset klart understiger jämförelsebeloppet. Det är dock oklart vad som egentligen föllt avgörandet i domstolen. Det enda som framgår är att förhållandena i målet inte utgör tillräcklig grund för att fastslå att särskilt vederlag utgått för hyresrätten.

Ett sätt att lösa problemet med att ett sådant jämförpris sällan är aktuellt i det individuella fallet används av Svea hovrätt i RH 2005:22. Hovrätten har funnit att priset ska jämföras med marknadsvärdet och inte med vad hyresgästen skulle ha betalat om det inte hade skett något byte med hyresrätten i ett fall där det inte har varit aktuellt för fastighetsägaren att sälja fastigheten utan att få en bostadslägenhet i utbyte.⁶¹

Oavsett om man väljer uttrycket ”oskäligt hög”, eller ”uppenbart överpris”, eller ”klart understiger” finns goda skäl till att varje skillnad mellan priset och jämförelsebeloppet inte ska göra att det anses vara fråga om otillåten ersättning. Det föreligger nämligen en särskild situation när en bostadsrätt eller fastighet byts mot en hyresrätt. Högsta domstolen anför till exempel att det ofta är en fördel för säljaren att i samband med försäljningen få sin bostadsfråga löst. Det kan också vara så att marknaden är mindre vid bytesaffärer.⁶² Denna särskilda situation, att bytesaffären inte sker på den öppna marknaden, kan vara förklaringen till att Högsta domstolen inte uttryckligen föreskriver en jämförelse med marknadsvärdet.

Vid tillämpning av en sådan presumtion ankommer det på hyresvärden att visa att förutsättningarna för presumtionen är uppfyllda. Om så sker förflyttas bevisbördan till hyresgästen och det ankommer på hyresgästen att visa att det i det aktuella fallet inte är fråga om otillåten ersättning.

Det kan nämligen finnas omständigheter i det aktuella fallet som förklarar en prisskillnad. Det kan till exempel finnas en friskrivningsklausul vid en försäljning av en fastighet. Säljaren kan vara i tidspress eller ha dålig kunskap om marknaden. Dessutom kan det vara så att säljaren valt den aktuella köparen framför andra och därför inte haft avsikten att få ut marknadsvärdet.

⁶⁰ Se Adolfsson & Hillert, Hyresrätt som dellikvid, 1991, s 109.

⁶¹ Se RH 2005:22.

⁶² Se Bengtsson, Hager & Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 2013, s 106.

De kan till exempel vara släkt. Huvudprincipen är att alla förklaringar till skillnaden mellan priset och jämförelsebeloppet accepteras om de inte är osanna eller mycket osannolika.⁶³

Ett alternativ till att laborera med en presumtion är att införa andra bevisregler. Grauers menar att det ska vara klart påvisbart att en skillnad mellan priset och marknadsvärdet i realiteten är en förtäckt ersättning för hyresrätten. I oklara gränsfall ska tillstånd till byte medges.⁶⁴ Detta kan tolkas som en skärpning av beviskravet för dellikvidfallen.

⁶³ Se Adolfsson & Hillert, Hyresrätt som dellikvid, 1991, s 94-95.

⁶⁴ Se Grauers, Nyttjanderätt: Hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt, 2001, s 97.

3. Hyresnämndernas prövning

3.1. Om redovisningen av hyresnämndernas prövning

I detta avsnitt finns en genomgång av hyresnämndernas prövning av ärenden om tillstånd till byte mellan hyrt boende och ägt boende. I genomgången finns totalt 36 ärenden varav 14 kommer från Hyresnämnden i Göteborg, 21 kommer från Hyresnämnden i Stockholm och ett kommer från Hyresnämnden i Västerås.

Referaten av ärendena är indelade i avsnitt utifrån de rekvisit i lagen som varit avgörande för utgången i målet. Det första avsnittet behandlar dock situationen med en hyresmarknad i obalans. Detta är inte i sig ett rekvisit enligt lagen utan är kopplat till rekvisitet om hyresgästens beaktansvärda skäl, men situationen redovisas separat på grund av mängden ärenden i det avsnittet. Arton, det vill säga hälften av alla ärenden, behandlas i det avsnittet. De övriga avsnittet behandlar hyresgästens beaktansvärda skäl, påtaglig olägenhet för hyresvärderna och andra särskilda skäl som talar emot bytet. I vissa fall är flera rekvisit aktuella och då har det rekvisit som är mest intressant för detta arbete styrt indelningen.

Varje avsnitt eller delavsnitt avslutas med en kort sammanfattning. Den egentliga analysen kommer i kapitel 4 om Analys av hyresnämndernas prövning.

3.2. Hyresmarknad i obalans

3.2.1. Allmänt om en hyresmarknad i obalans

Av rättsfallen från hyresnämnderna framgår att nämnderna ser det bekymmersamma läget på hyresmarknaden som ett problem, det vill säga att utbudet av hyresrätter är betydligt lägre än efterfrågan. Nämnderna gör en jämförelse med bostadsmarknaden i övrigt, det vill säga för bostadsrätter och villafastigheter, och finner att denna marknad är i balans. Denna obalans på hyresmarknad är utgångspunkten för en regel som Hyresnämnden i Stockholm formulerar och som hyresnämnderna hänvisar till i andra ärenden.

Det är år 2005 i avgörandet i Hyresnämnden i Stockholms beslut den 14 mars 2005 i ärende nr 338-05 (cit Surbrunnsärendet) som hyresnämnden formulerar denna regel. Det var fråga

om en man som hyrde en trerumslägenhet om 101 kvadratmeter på Surbrunnsgatan i Stockholm. Mannen önskade byta hyresrätten mot en bostadsrätt med två rum och kök om 56 kvadratmeter, också det i Stockholm. Syftet med bytet var att mannen skulle få en billigare och mer tillgänglig lägenhet. Hyresvärden motsatte sig bytet och anförde bland annat att mannen skulle kunna få en motsvarande bostad utan byte bland annat på sjukhem. Hyresnämnden finner:

Om det framstår som möjligt för en hyresgäst, som vill använda sin lägenhet till byte, att erhålla godtagbar bostad utan byte, kan han inte anses ha beaktansvärda skäl för sin begäran. Så kan vara förhållandet när det råder balans på bostadsmarknaden och det är då naturligt att lägenheten i stället friställs. Detsamma bör ofta gälla när en hyresgäst önskar byta sin hyreslägenhet till en bostadsrätt och det på marknaden finns andra bostadsrätter som med hänsyn till pris, storlek, läge m m kan anses likvärdiga med byteslägenheten.⁶⁵

Hyresnämnden finner vidare att undantag kan göras om hyresgästen på grund av sjukdom, handikapp eller annars har behov av en lägenhet som är avpassad eller annars lämplig för hyresgästens särskilda behov. Detta beslut gäller bostadsrätter. I Hyresnämnden i Stockholms beslut den 2 maj 2006 i ärende nr 1566-06 (cit Ladulåsärendet) finner hyresnämnden att samma sak gäller villor. Ärendet avsåg en kvinna som hyrde en trerumslägenhet om 83 kvadratmeter på Magnus Ladulåsgränd i Stockholm. Hon ansökte om tillstånd att få byta hyresrätten mot en villafastighet i Enskede.

En liknande bedömning gör Hyresnämnden i Göteborg. I Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 16 februari 2006 i ärende nr 410-06 var det fråga om en kvinna som hyrde en trerumslägenhet om 71 kvadratmeter i Göteborg och tillsammans med sin sambo skulle köpa en bostadsrätt till en fyrrumslägenhet om 99 kvadratmeter i samma stad. Hyresnämnden anför att hyresnämnderna, med hänsyn till det bekymmersamma läget på hyresmarknaden och den balans som i övrigt råder på bostadsmarknaden, i dagarna enats om att vara mycket restriktiva när det gäller byten mellan en hyresrätt och villor eller bostadsrätter.

En mängd rättsfall från hyresnämnderna i Göteborg och Stockholm utgår från dessa ställningstaganden och avslår hyresgästens ansökan om byten. Så är till exempel fallet i

⁶⁵ Se Hyresnämnden i Stockholms beslut den 14 mars 2005 i ärende nr 338-05.

Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 25 maj 2010 i ärende nr 1270-10, den 15 december 2010 i ärende nr 3978-10 och den 7 februari 2014 i ärende nr 4952-13 och Hyresnämnden i Stockholms beslut den 30 augusti 2005 i ärende nr 7386-05, den 18 april 2006 i ärende nr 702-06, den 30 maj 2006 i ärende nr 2622-06, den 11 april 2007 i ärende nr 1447-07, den 26 april 2007 i ärende nr 2243-07, den 9 maj 2007 i ärende nr 2925-07, den 28 maj 2007 i ärende nr 3591-07, den 28 juni 2007 i ärende nr 3894-07, den 4 oktober 2007 i ärende nr 7070-07, den 4 december 2007 i ärende nr 8692-07, den 16 januari 2008 i ärende nr 10702-07, den 4 februari 2008 i ärende nr 10552-07 och den 15 maj 2008 i ärende nr 4082-08. Många av dessa ärenden innehåller dock andra intressanta ställningstaganden avseende vad som är en likvärdig bostad och vilka särskilda skäl som kan göra att hyresgästen ändå anses ha beaktansvärda skäl.

Genom dessa avgöranden inför hyresnämnderna med andra ord en förändrad rättstillämpning. När det gäller Hyresnämnden i Göteborg framgår uttryckligen att det beror på en överenskommelse mellan hyresnämnderna. Det är positivt för rättssäkerheten att hyresnämnderna enas om en gemensam tillämpning. Det avgörande är om denna rättstillämpning följer gällande rät.

3.2.2. Likvärdig bostad

Enligt huvudregeln ska det finnas möjlighet att erhålla en godtagbar bostad. Vad som är en godtagbar eller likvärdig bostad har varit föremål för prövning i ett antal ärenden.

I Hyresnämnden i Stockholms beslut den 14 oktober 2005 i ärende nr 8990-05 var det fråga om en kvinna som hyrde en tvårumslägenhet om 45 kvadratmeter i Stockholm. Hon ansökte om tillstånd att få byta sin hyresrätt mot en bostadsrätt med två rum och kök om 65 kvadratmeter i Åkersberga. Kvinnan anförde att den aktuella bostaden valts eftersom den låg på nedre botten och hade en uteplats, samt eftersom den hade närhet till båtplats och ett lågt pris till följd av ett renoveringsbehov. Hyresnämnden finner att båda parter angett att det finns ett antal bostadsrätter av motsvarande storlek och läge till salu i Åkersberga och att kvinnan inte har beaktansvärda skäl. Det kvinnan anført om läge på nedre botten, uteplats, båtplats och renoveringsbehov är enligt nämnden inte skäl till annan bedömning.

I Hyresnämnden i Stockholms beslut den 17 november 2005 i ärende nr 12202-05 (cit Hökmosseärendet) var det fråga om en man som hyrde en tvårumslägenhet om 51

kvadratmeter på Hökmossevägen i Hägersten i Stockholm. Han ansökte om tillstånd att få byta sin hyresrätt mot en villafastighet om 108 kvadratmeter i Huddinge. Majoriteten i hyresnämnden finner att villor generellt sett framstår som mer olika varandra än bostadsrätter. Hänsyn ska tas till de egenskaper som köparen särskilt värdesätter. I det aktuella fallet finner majoriteten i hyresnämnden inte att övriga villor är utbytbara mot den aktuella och ansökan bifalls. En ledamot av nämnden var skiljaktig och ansåg att mannen skulle kunna köpa en fastighet utan krav på byte.

I Hyresnämnden i Stockholms beslut den 22 november 2005 i ärende nr 12149-05 var det fråga om en kvinna som hyrde en enrumslägenhet om 35 kvadratmeter i Stockholm. Hon ansökte om tillstånd att få byta hyresrätten mot en bostadsrätt med ett rum och kök om 27 kvadratmeter i Solna. Hyresgästen påpekade att bostadsrätten låg i Gamla Råsunda vilket inte kunde jämföras med övriga Solna. Hyresnämnden finner att enbart andra bostadsrätter i Gamla Råsunda bör beaktas, eftersom övriga bostadsrätter i Solna har en helt annan boendemiljö. Tre av fyra bostadsrätter i Gamla Råsunda som hyresvärden hänvisat till är betydligt större och dyrare än den aktuella bostadsrätten. Då det bara finns en godtagbar bostadsrätt ute till försäljning den aktuella tiden, kan hyresgästen enligt hyresnämnden inte anses ha kunnat erhålla en lägenhet utan byte. Ansökan bifalls.

I Hyresnämnden i Stockholms beslut den 2 februari 2006 i ärende nr 14314-05 var det fråga om en man som hyrde en sexrumslägenhet om 227 kvadratmeter i Stockholm. Han ansökte om tillstånd att få byta hyresrätten mot en villa i Nacka. Hyresgästen anförde att villan låg i Lillängen sju minuter från Stockholm innerstad och sjönära. Hyresnämnden finner att utrymmet för speciella omständigheter av naturliga skäl kan vidgas när en bytessökande åberopar varför en bytesvilla passar honom eller henne. Dessa omständigheter kan medföra att marknaden för den typen av villor inte anses balanserad. I det aktuella fallet finner nämnden att utredningen inte visar att det finns någon liknande villa, med strandnära läge intill Järlasjön, till salu. Därför anses marknaden för sådana villor vara obalanserad. Hyresgästens ansökan bifalls.

I ovan nämnda Ladulåsärendet var det fråga om en kvinna som hyrde en trerumslägenhet om 83 kvadratmeter i Stockholm. Hon ansökte om tillstånd att få byta hyresrätten mot en villafastighet i Enskede. Den tänkta villafastigheten föll hyresgästen i smaken eftersom det var ett litet hus, 54 kvadratmeter i gatuplan och 56 kvadratmeter i källarplan. Källarplanet var

delvis ett souterrängplan med ett rum med egen ingång. Detta passade eftersom hyresgästen skulle starta egen verksamhet hemifrån. Tomten var också bättre eftersom det var en väldränerad hörntomt. De fastigheter hyresvärden hänvisat till var enligt hyresgästen för stora och för dyra. Hyresnämnden finner att om hyresvärden gör sannolikt att det finns ett antal i grova drag likvärdiga villafastigheter till salu utan bytestvång i området torde hyresnämnden finna att det saknas beaktansvärda skäl för bytet. Eftersom det framgår att det finns ett stort antal villor till försäljning i det område, eller i vart fall i dess närhet, dit hyresgästen önskar flytta saknas enligt nämnden beaktansvärda skäl. Ansökan avslås.⁶⁶

I Hyresnämnden i Stockholms beslut den 23 maj 2006 i ärende nr 3911-06 var det fråga om en man som hyrde en enrumslägenhet om 28 kvadratmeter i Stockholm och önskade byta till en bostadsrättslägenhet med tre rum och kök om 81 kvadratmeter. Hyresvärden motsatte sig bytet och anförde att det fanns bostäder att köpa utan byteskrav. Mannen anförde att han letat i ett halvår utan att hitta någon annan lägenhet med balkong, två toaletter, garage i huset och innergård i den stadsdelen. Hyresvärden hänvisade till en lista med lägenheter som inte var likadana, men i alla fall motsvarande. Hyresnämnden finner att det inte kan anses framgå att det i området finns lägenheter som kan anses likvärdiga med byteslägenheten. Ansökan om tillstånd bifalls.

I Hyresnämnden i Stockholms beslut den 5 juni 2007 i ärende nr 4492-07 var det fråga om ett par som hyrde en lägenhet i Stockholm. Paret ansökte om tillstånd att få byta hyresrätten mot en villa i Enskede. Hyresvärden motsatte sig bytet och hänvisade till nio fastigheter som varit till salu i Enskede. Majoriteten i hyresnämnden finner att tre av fastigheterna är radhus och därför inte är likvärdiga med bytesfastigheten. En av villorna är ett eternithus med ett till två sovrum vilket inte är likvärdigt med bytesfastigheten, som har tre sovrum. För en av villorna har visningen ställts in. En annan av villorna har sålts för 4,7 miljoner kronor och är därför inte likvärdig med bytesfastigheten som ska säljas för tre miljoner kronor. Då återstår enligt majoriteten i nämnden tre villor och eftersom alla de inte uppfyller parets särskilda behov anses de ha beaktansvärda skäl. En ledamot i nämnden var skiljaktig och fann att flera av de objekt som hyresvärden presenterat var lämpliga och att paret därför saknade beaktansvärda skäl.

⁶⁶ Se Hyresnämnden i Stockholms beslut den 2 maj 2006 i ärende nr 1566-06.

I Hyresnämnden i Stockholms beslut den 28 maj 2008 i ärende nr 1788-08 var det fråga om en man som hyrde en fyrrumslägenhet om 89 kvadratmeter i Stockholm. Mannen och hans hustru ansökte om tillstånd att få byta hyresrätten mot en villa i Älvsjö. Hyresgästen anförde att den aktuella villan passade eftersom den låg nära en skola och i närheten av en allmänning. Dessutom värmdes den upp med bergvärme. Hyresnämnden finner att i princip samtliga fastigheter som hyresvärden hänvisat till ligger inom gångavstånd från den skola som finns i närheten av villan som hyresgästen vill ha. Nämnden finner det utrett att det varit möjligt att köpa en liknande villa utan krav på byte. Det hyresgästen anför om till exempel att villan värms upp med bergvärme är inte skäl till annan bedömning. Ansökan avslås.

Genom dessa avgöranden framgår att frågan om likvärdig bostad är en viktig fråga i hyresnämndernas förändrade rättstillämpning som ofta aktualiseras. Bytesobjektet ska enligt huvudregeln i den förändrade rättstillämpningen vara likvärdigt med hänsyn till pris, storlek, läge med mera. Det framgår av genomgången att just dessa tre kriterier är avgörande. När det gäller läge verkar nämnderna se till området där bostaden finns och inte till exempel läge på nedre botten.

3.2.3. Hyresgästens särskilda behov

Undantag från huvudregeln, att byten inte ska tillåtas mellan hyrt boende och ägt boende om det finns möjlighet att hitta en godtagbar bostad utan byte, ska enligt hyresnämnderna som nämnts gälla om hyresgästen på grund av sjukdom, handikapp eller annars har behov av en lägenhet som är avpassad eller annars lämplig för hyresgästens särskilda behov.

I ovan nämnda Surbrunnssärendet var syftet med bytet att hyresgästen skulle få en billigare och mer tillgänglig lägenhet. Hyresgästen använde rullator och skulle kanske komma att behöva rullstol. I den gamla lägenheten fanns bara en liten hiss, som inte rymde en rullstol och som dessutom låg en halv trappa upp. Hyresvärden motsatte sig bytet och anförde bland annat att mannen skulle kunna få en motsvarande bostad utan byte bland annat på sjukhem. Hyresnämnden finner att mannens skäl att få en mindre och billigare lägenhet som var tillgänglig och särskilt lämplig för honom på grund av ålder och sjukdom innebär att det

föreligger beaktansvärda skäl. Att mannen kunnat få boende på sjukhem är enligt nämnden inte skäl till annan bedömning. Ansökan om tillstånd bifalls.⁶⁷

I Hyresnämnden i Stockholms beslut den 2 maj 2006 i ärende nr 3185-06 var det fråga om en man som hyrde en femrumslägenhet om 161 kvadratmeter i Stockholm och önskade byta mot en villafastighet om 260 kvadratmeter i Täby. Mannen anförde att de hade en handikappad som med ADHD och autismliknande tillstånd som gick i särskola. Den aktuella villan hade i souterrängplanet en separat lägenhet med egen ingång, eget badrum och tvättmöjligheter. Det var sannolikt att sonen inte skulle kunna flytta hemifrån, men denna boendeform skulle vara utvecklande för honom. Hyresvärden anförde att det fanns flera liknande villor i Täby med lägenheter eller med möjlighet att inreda lägenheter. Hyresnämnden finner att det funnits flera likvärdiga villor till försäljning och att hyresgästen inte haft beaktansvärda skäl. Ansökan lämnas utan bifall.

I Hyresnämnden i Stockholms beslut den 29 maj 2007 i ärende nr 3026-07 var det fråga om en man som hyrde en tvårumslägenhet om 68 kvadratmeter i Stockholm. Han ansökte om tillstånd att få byta hyresrätten mot en trevumsbostadsrätt om 81 kvadratmeter, även den i Stockholm. Mannen anförde att han led av reumatism och genom lägenhetsbytet skulle slippa gå längre sträckor. Bland annat fanns en hiss ända ner i garaget och den låg nära kommunikationer, service och dotterns dagis. Dessutom fanns en sluten, grön och barnvänlig innergård. Majoriteten i hyresnämnden finner att mannen inte ska anses ha beaktansvärda skäl, eftersom lägenheten inte i någon större omfattning är avpassad för hans behov. Majoriteten konstaterar därvid att det inte medföljer någon garageplats med lägenheten. Ansökan avslås. En skiljaktig ledamot finner dock att det inte är visat att det finns andra lägenheter som uppfyller de speciella krav på boendet som mannens hälsotillstånd ställer.

I Hyresnämnden i Stockholms beslut den 5 juni 2007 i ärende nr 4492-07 var det fråga om ett par som hyrde en lägenhet i Stockholm. Paret ansökte om tillstånd att få byta hyresrätten mot en villa i Enskede. Hyresgästerna anförde att ena sonen hade pollenallergi, vilket kunde förvärras av dålig luft och att det fanns astma i släkten. Därför ville familjen flytta till ett område med bättre luft. Hyresvärden hänvisade till en rad fastigheter som varit till försäljning, men majoriteten i hyresnämnden finner att jämförelsefastigheterna antingen inte är likvärdiga med bytesfastigheten eller att de, eftersom de ligger nära genomfartsleder, inte är lämpliga för

⁶⁷ Se Hyresnämnden i Stockholms beslut den 14 mars 2005 i ärende nr 338-05.

en familj som vill undvika luftföroreningar. Därmed anses paret ha beaktansvärda skäl. En ledamot i nämnden var skiljaktig och fann att flera av de objekt som hyresvärden presenterat var lämpliga och att paret därför saknade beaktansvärda skäl.

I Hyresnämnden i Stockholms beslut den 6 september 2007 i ärende nr 6123-07 var det fråga om ett par som hyrde en fyrrumslägenhet om 94 kvadratmeter i Stockholm. De ansökte om tillstånd att få byta hyresrätten mot ett radhus i Täby kyrkby. Hyresgästerna anförde att de fungerade som familjehem åt en flicka och stödfamilj åt en rullstolsbunden man och att de ville ordna ett jourhem för tonåringar. Det aktuella radhuset hade en flexibel planlösning lämplig för ett jourhem och en toalett med extra bred dörr. Hyresnämnden finner att hyresvärden hänvisat till flera radhus i Täby kyrkby som är likvärdiga avseende storlek och pris. Däremot finner nämnden att det inte framgår hur planlösningen ser ut. Därför finner nämnden att det inte är visat att det varit möjligt för familjen att utan byte erhålla en bostad som motsvarar deras särskilda behov. Därför anses paret ha beaktansvärda skäl.

I Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 30 oktober 2007 i ärende nr 3257-07 var det fråga om en kvinna som hyrde en tretrumslägenhet i Göteborg. Hon och hennes partner skulle köpa en villafastighet i Västra Frölunda och ansökte om tillstånd att få byta hyresrätten med villaägarna. Hyresgästen anförde att de träffat grannarna i området och att de accepterade henne och hennes partner och att de kände sig trygga där. Hyresnämnden finner att hyresgästens och hennes partners livssituation inte kan anses vara så speciell att det utgör skäl till undantag från huvudregeln. Ansökan lämnades därför utan bifall.

Genom dessa avgöranden framgår bland annat att hyresnämnderna inte bara ser till om hyresgästen har behov av en lägenhet som är avpassad eller annars lämplig utan även ser till dels om det aktuella bytesobjektet är avpassat eller annars lämpligt och dels i vilken utsträckning hyresgästen utan byte skulle kunna hitta en annan bostad som också är avpassad eller annars lämplig.

3.2.4. Övriga skäl till undantag

Vissa avgöranden hänvisar till andra skäl till undantag från huvudregeln att byten inte ska tillåtas mellan hyrt boende och ägt boende om det finns möjlighet att hitta en godtagbar bostad utan byte.

I Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 16 februari 2006 i ärende nr 410-06 var det fråga om en kvinna som hyrde en trerumslägenhet om 71 kvadratmeter i Göteborg och skulle tillsammans med sin sambo köpa en bostadsrätt till en fyrrumslägenhet om 99 kvadratmeter i samma stad. En förutsättning för förvärvet var dock att en av ägarna till bostadsrätt fick överta hyresrätten. Hyresvärden motsatte sig bytet. Hyresvärden anförde att kvinnan saknade beaktansvärda skäl. Enligt värden skulle hon och hennes sambo kunna köpa en annan bostadsrätt utan byte av hyresrätt. Dessutom erbjöd värden en ersättningslägenhet. Hyresnämnden finner, med hänvisning till att bytesförfarandet inletts nästan ett halvår innan och till att hyresgästen några veckor efter köpeavtalet förespeglats av hyresvärden att bytet varit en formsak, att bytet ändå ska tillåtas. En ledamot i nämnden är dock skiljaktig och anser att ansökan om byte skulle ha lämnats utan bifall.

I Hyresnämnden i Stockholms beslut den 11 oktober 2007 i ärende nr 7500-07 var det fråga om en kvinna som hyrde en lägenhet i Farsta. Hon ansökte om tillstånd att få byta hyresrätten mot en bostadsrätt i Farsta. Kvinnan anförde att hennes före detta man ägde byteslägenheten och att den var tryggare för deras gemensamma barn, som framöver i huvudsak skulle bo hos henne. Hyresnämnden finner att när det rör sig om lägenhetsbyte mellan två föräldrar som har delad vårdnad om barnen och där barnen har egna rum i båda lägenheterna, så framstår det som en väl drastisk åtgärd att avslå ansökan om byte med hänvisning till att det finns andra bostadsrätter till salu i området. Nämnden finner därför att det finns särskilda skäl som talar för ett godkännande av bytet. Ansökan bifalls.

Dessa avgöranden är helt olika. I det ena är det tidsutdräkten och hyresvärdens agerande som ger skäl till undantag och i det andra är det relationen mellan bytesparterna som ger skäl till undantag. Avgörandena visar att det i huvudregelns ”bör” finns rum för fler undantag än det som rör särskilda behov.

3.3. Hyresgästens beaktansvärda skäl

3.3.1. Bättre bostad

Som nämnts ska en hyresgäst för att anses ha beaktansvärda skäl ha en fördel av bytet. Fördelen kan enkelt uttryckt sägas bestå i att hyresgästen får en bättre bostad. En del ärenden rör frågan om hyresgästen visat att bytesobjektet kan anses vara en bättre bostad.

I Hyresnämnden i Stockholms beslut den 5 juni 2007 i ärende nr 4492-07 var det fråga om ett par som hyrde en lägenhet i Stockholm. Paret ansökte om tillstånd att få byta hyresrätten mot en villa i Enskede. Som främsta skäl till bytet anförde paret att deras barn skulle få en uppväxtmiljö med bättre luft. Ena sonen hade pollenallergi, vilket kunde förvärras av dålig luft, och det fanns astma i släkten. Hyresnämnden finner att den inte har kompetens att bedöma vilken miljö som är bäst för barnen, men att det inte framkommit någon anledning att ifrågasätta parets bedömning. Därför ansågs paret ha beaktansvärda skäl.

I Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 23 augusti 2007 i ärende nr 2345-07 hyrde en man en tvårumslägenhet om 69 kvadratmeter i Göteborg. Mannen ansökte om tillstånd att få överlåta hyresrätten till en kvinna och samtidigt överta hennes bostadsrätt om 46 kvadratmeter i Mölndal. Kvinnan skulle sedan i sin tur överlåta lägenheten till en kvinna som hyrde ett möblerat rum i Göteborg. Mannen anförde att han separerat och var i behov av en mindre bostad med lägre hyra. Dessutom låg bostadsrätten närmare släkt och vänner och den var enligt mannen mer barnvänlig. Hyresvärden motsatte sig bytet och anförde att hyresgästen haft möjlighet att byta till mindre hyreslägenheter, bland annat en ersättningslägenhet som hyresvärden erbjudit, men tackat nej. Hyresgästen verkade bara vilja byta till bostadsrätter och värden misstänkte därför att otillåten ersättning var inblandad.

Hyresnämnden finner att mannens ekonomiska förhållanden inte ändrats sedan han flyttat in i den aktuella hyreslägenheten och blivit erbjuden en mindre lägenhet. Avsikten att komma närmare släkt och vänner utgör enligt nämnden inte beaktansvärda skäl i lagens mening. Det kan enligt nämnden ifrågasättas att bostadsrätten är mer barnvänlig, eftersom hyresgästens före detta sambo i ett tidigare skede varit beredd att överta hyresrätten. Hyresgästen anses inte ha beaktansvärda skäl och ansökan lämnas utan bifall.⁶⁸

I Hyresnämnden i Stockholm beslut den 27 november 2007 i ärende nr 7915-07 var det fråga om en kvinna som hyrde en tretrumslägenhet i Solna. Hon ansökt om tillstånd att få byta hyresrätten mot en bostadsrätt med två rum och kök om 57 kvadratmeter. Som skäl för bytet anförde hyresgästen främst att det var lång väntetid på hissen och att hon hade svårt att gå i trappor, samt att hon ville bo närmare centrum.

⁶⁸ Se Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 23 augusti 2007 i ärende nr 2345-07.

Hyresnämnden finner att ingen annan hyresgäst framfört klagomål på hissens tillgänglighet. Vidare finner nämnden att provningslägenheten ligger närmare centrum än byteslägenheten. Sammantaget finner nämnden att hyresgästen saknar beaktansvärda skäl och ansökan lämnas utan bifall.⁶⁹

I Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 27 juli 2011 i ärende nr 2408-11 hyrde två makar en fyrarumslägenhet om 110 kvadratmeter i Halmstad. De ansökte om tillstånd att få överlåta hyresrätten till ett annat par som ägde en villafastighet i samma område. Ett byte var en förutsättning för köpet. Hyresgästerna anförde att villan motsvarade deras önskemål om att äga ett boende och att villaägarna ville slippa arbete med renoveringar och trädgård.

Hyresnämnden finner att hyresgästerna inte visat på något beaktansvärt skäl till bytet. Nämnden påpekar att hänsyn inte kan tas till bytespartens skäl till bytet. Mot den bakgrunden finner nämnden att ansökan ska lämnas utan bifall.⁷⁰

I Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 12 juni 2013 i ärende nr 2178-13 hyrde en man en tvårumslägenhet i Göteborg. Mannen ansökte om tillstånd att få överlåta hyresrätten till en annan man och överta dennes bostadsrätt i Väröbacka. Som skäl anförde hyresgästen att hans dotter väntade barn med ägaren av bostadsrätten. Genom bytet skulle dottern och ägaren till bostadsrätten få en större lägenhet som de sedan kunde byta till en trerumslägenhet i Västra Frölunda.

Hyresnämnden anför att det är förståeligt att hyresgästen ser det som en fördel att kunna hjälpa sin dotter och att kunna lägga sina pengar på en bostadsrätt med lägre avgift. Nämnden finner dock att detta inte utgör beaktansvärda skäl i lagens mening och ansökan lämnas utan bifall.⁷¹

Genom dessa avgöranden framgår att hyresnämnden både kan ifrågasätta den gamla bostadens nackdelar och den nya bostadens fördelar. Fallen är mycket olika, men man kan dra slutsatsen att fördelen ska gälla för sökanden och inte bara för motparten, samt att fördelen ska vara objektiv i den bemärkelse att åsikter som att ett ägt boende är bättre än ett hyrt inte beaktas.

⁶⁹ Se Hyresnämnden i Stockholm beslut den 27 november 2007 i ärende nr 7915-07.

⁷⁰ Se Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 27 juli 2011 i ärende nr 2408-11.

⁷¹ Se Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 12 juni 2013 i ärende nr 2178-13.

3.3.2. Villkorat

En av grundtankarna vid tillstånd till byten är att om hyresgästen kan uppfylla sitt bostadsbehov och hitta en ny bostad utan att använda sig av ett byte, så har hyresgästen inte beaktansvärda skäl. För att hyresgästen inte ska kunna uppfylla sitt bostadsbehov avseende det aktuella bytesobjektet utan byte krävs att köpet av villan eller bostadsrätten är villkorat med att bytet blir av. Om så inte är fallet anses hyresgästen inte ha beaktansvärda skäl.

I Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 24 april 2003 i ärende nr 919-03 hyrde en kvinna en enrumslägenhet i Göteborg. Hon ansökte om tillstånd att få byta hyresrätten mot ett kedjehus i Västra Frölunda, som hon skulle köpa tillsammans med en man. Hyresvärden invände och anförde bland annat att hyresgästen saknade beaktansvärda skäl eftersom hon kunnat få kedjehuset utan att genomföra bytet.

Hyresnämnden konstaterar att det i köpekontraktet finns ett villkor som innebär att ägaren till kedjehuset har rätt att frånträda köpet om han inte får kontrakt på hyreslägenheten. Köpet har dock genomförts utan att tillstånd erhållits. Nämnden finner att hyresgästen och säljaren av kedjehuset lämnat en trovärdig förklaring, nämligen att de bibringats uppfattningen att hyresvärden skulle bevilja bytet. Vid en samlad bedömning finner hyresnämnden att villkoret varit allvarligt menat och att bytet varit en förutsättning för köpet. Nämnden finner vidare att kvinnan som nybliven mamma haft behov av en större bostad och att hon ska anses ha beaktansvärda skäl. Ansökan om bytet bifalls.⁷²

I Hyresnämnden i Stockholms beslut den 6 februari 2008 i ärende nr 274-08 var det fråga om en man som hyrde en enrumslägenhet i Stockholm. Han ansökte om tillstånd att få byta hyresrätten mot en bostadsrätt i Köping. Hyresvärden anförde att bytet var ett villkor för köpet, men det hade inte inskrivits i förslaget till köpekontrakt. Hyresvärden motsatte sig bytet och anförde att det ingivna köpekontraktet inte var underskrivet och att det saknade villkor om att bytet var en förutsättning för köpet.

⁷² Se Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 24 april 2003 i ärende nr 919-03.

Hyresnämnden finner att det i avsaknaden av bindande köpekontrakt inte är visat att överlåtelsen är förenad med villkor om att bytet är en förutsättning för att hyresgästen ska få den nya bostaden. Ansökan avslås därför.⁷³

I Hyresnämnden i Västerås beslut den 26 februari 2009 i ärende nr 377-09 var det fråga om två makar som hyrde en fyrarumslägenhet i Uppsala. De ansökte om tillstånd att få byta hyresrätten mot en villa i Uppsala. Hyresvärden motsatte sig bytet.

Hyresnämnden hänvisar till praxis och finner att det måste vara avtalat parterna emellan att bytet utgör ett villkor för köpet. Makarna har enligt nämnden uppgett att parterna vare sig i överlåtelsekontraktet eller i någon annan form avtalat att bytet utgjort ett villkor för köpet. De har även uppgett att köpet kommer att fullföljas oavsett om nämnden medger bytet eller inte. Mot den bakgrunden finner nämnden att makarna inte har beaktansvärda skäl för bytet och ansökan om tillstånd lämnas utan bifall.⁷⁴

I Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 19 mars 2009 i ärende nr 617-09 hyrde en man en bostadslägenhet i Göteborg. Mannen skulle köpa en villafastighet av två personer och ansökte om att få överlåta hyresrätten till dessa. Köpet av villan var inte villkorat av att bytet genomfördes. Hyresvärden motsatte sig bytet.

Hyresnämnden anför att en förutsättning för att hyresgästen ska anses ha beaktansvärda skäl är att han eller hon behöver genomföra bytet för att få den nya bostaden. Eftersom köpet inte är villkorat av bytet skulle mannen i det aktuella fallet få villan även utan att bytet genomförs. Därför har han enligt nämnden inget behov av bytet och därmed saknas beaktansvärda skäl. Ansökan bifalls inte.⁷⁵

Genom dessa avgöranden framgår att det måste finnas ett köpekontrakt som ska vara undertecknat och som ska innehålla ett villkor om byte. Om det finns och om villkoret kan anses allvarligt menat är rekvisitet enligt hyresnämnderna uppfyllt.

⁷³ Se Hyresnämnden i Stockholms beslut den 6 februari 2008 i ärende nr 274-08.

⁷⁴ Se Hyresnämnden i Västerås beslut den 26 februari 2009 i ärende nr 377-09.

⁷⁵ Se Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 19 mars 2009 i ärende nr 617-09.

3.3.3. Hyresgästens nyttjande av hyresrätten

För att hyresgästen ska anses ha beaktansvärda skäl krävs som nämnts att han eller hon verkligen nyttjat hyresrätten som ska bytas bort. Ursprunget är det tidigare rekvisitet som innebar att byte inte fick ske inom tre år från hyresgästens senaste byte utan att det fanns synnerliga skäl. Numera gäller enligt förarbeten att det normalt anses saknas beaktansvärda skäl om hyresgästen bott i lägenheten han eller hon ska flytta från kortare tid än ungefär ett år.

I Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 12 juni 2007 i ärende nr 1665-07 hyrde en man en trerumslägenhet i Göteborg. Han hade fått lägenheten genom ett direktbyte den 1 november 2006. Mannen ansökte om tillstånd att få byta hyresrätten mot en bostadsrätt han och hans sambo skulle förvärva. Bostadsrätten låg också i Göteborg. Syftet med bytet var enligt mannen att få en lägenhet med väsentligt högre standard med balkong och närhet till centrum och utan störningar på nätterna.

Hyresnämnden finner att mannen fått hyresrätten för mindre än ett år sedan och att det i sådana fall krävs starkare skäl för att hyresgästen ska anses ha beaktansvärda skäl. Normalt krävs förändringar i arbets- eller familjeförhållanden. Det mannen anfört är enligt nämnden inte beaktansvärda skäl i lagens mening. Ansökan avslås därför.⁷⁶

Av detta enda avgörande framgår bara att hyresnämnden i det fallet tillämpat regeln som finns i förarbetena.

3.4. Påtaglig olägenhet för hyresvärden

3.4.1. Annan egentlig boende

Rekvisitet påtaglig olägenhet för hyresvärden är kopplat till den person som blir hyresvärdens nya hyresgäst. I ett ärende var det tveksamt vem som egentligen skulle bo i lägenheten.

I Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 24 april 2003 i ärende nr 919-03 hyrde en kvinna en enrumslägenhet i Göteborg. Hon ansökte om tillstånd att få byta hyresrätten mot ett kedjehus i Västra Frölunda, som hon skulle köpa tillsammans med en man. Hyresvärden invände och anförde bland annat att bytet skulle innebära påtaglig olägenhet för hyresvärden. Hyresvärden

⁷⁶ Se Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 12 juni 2007 i ärende nr 1665-07.

menade att ägaren av kedjehuset inte haft behov av lägenheten, eftersom han hade permanentboende på annat håll. Därmed var det istället hans dotter som skulle bo i lägenheten. Hyresgästen invände att ägaren av kedjehuset visst skulle bo i lägenheten. Han skulle inte längre bo med kvinnan som han bott i kedjehuset tillsammans med.

Hyresnämnden finner det utrett att ägaren till kedjehuset inte har någon permanent bostad någon annanstans och att det är han och ingen annan som ska flytta in i hyreslägenheten. Då det inte framkommit annat än att ägaren av kedjehuset kan fullgöra sina skyldigheter avseende hyresbetalningen, vårdplikten och iakttagandet i övrigt av ordning och skick kan bytet enligt nämnden genomföras utan påtaglig olägenhet för hyresvärderna. Ansökan om bytet bifalls.⁷⁷

Av detta avgörande framgår bara att detta rekvisit som alla andra är en bevisfråga. Hyresvärdens och hyresgästens versioner ställs mot varandra och hyresnämnden finner det utrett att bytesparten inte äger någon annan bostad.

3.4.2. Villkor om deposition

Ett byte kan förses med villkor för att neutralisera den påtagliga olägenhet som bytet innebär för hyresvärderna. I ett ärende förseddes tillståndet med ett villkor om deposition.

I Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 12 juni 2006 i ärende nr 1668-06 hyrde ett par en fyrrumslägenhet i Göteborg. Paret ansökte om tillstånd att få byta hyresrätten mot en villa på Marstrand. Villaägaren och hennes make skulle ta över hyresrätten. Hyresvärdarna motsatte sig bytet och hänvisade till de nya hyresgästernas låga inkomster.

Hyresnämnden finner att de nya hyresgästerna är villiga att deponera tre månadshyror som säkerhet och därför kan bostadsbytet enligt nämnden inte anses medföra någon påtaglig olägenhet för hyresvärdarna. Med villkor om deposition lämnas tillstånd till bytet.⁷⁸

Genom detta avgörande framgår både att en olägenhet för hyresvärderna kan kringgås genom ett villkor om deposition och att beloppet som deponeras inte behöver vara större än tre månadshyror.

⁷⁷ Se Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 24 april 2003 i ärende nr 919-03.

⁷⁸ Se Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 12 juni 2006 i ärende nr 1668-06.

3.5. Andra särskilda skäl som talar emot bytet

3.5.1. Svarta pengar

Rekvisitet andra särskilda skäl som talar emot bytet är främst inriktat på fall där det förekommit otillåten ersättning för hyresrätten. Det mest uppenbara fallet av otillåten ersättning är när hyresgästen får kontant ersättning, så kallade svarta pengar, för hyresrätten. Kan hyresvärden visa att så är fallet ska tillstånd inte medges. Ett ärende avsåg ett byte där hyresvärden ville att hyresnämnden skulle pröva om det förekommit svarta pengar.

I Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 14 mars 2013 i ärende nr 671-13 hyrde en kvinna och en man en trerumslägenhet om 75 kvadratmeter i Göteborg. Paret ansökte om att hyresrätten skulle överlåtas till ett annat par för att hyresgästerna skulle kunna förvärva deras radhus i Partille. Hyresvärden motsatte sig bytet, men medgav att de överlåtande hyresgästerna hade beaktansvärda skäl och hade inget att invända mot de förvärvande hyresgästerna. Hyresvärden hade dock svårt att bedöma om det förekom svarta pengar vid bytet, men anförde samtidigt att inget framkommit som gjorde att värden trodde att det var på det viset. Hyresgästerna anförde att det betalade ett marknadsmässigt pris.

Hyresnämnden konstaterar att det är ostridigt att det föreligger beaktansvärda skäl och att bytet inte innebär påtaglig olägenhet för hyresvärden. Nämnden finner också att värden inte gjort gällande att det finns andra särskilda skäl som talar emot bytet. Därför bifaller nämnden ansökan om byte.⁷⁹

Detta avgörande visar att hyresnämndernas avgörande beror mycket på parternas talan och att prövningen i hyresnämnden är dispositiv. Hyresvärden hade svårt att bedöma om det förekommit svarta pengar och ansåg att hyresnämnden skulle pröva detta. Hyresnämnden hänvisar bara utformningen på värdens talan och bifaller hyresgästens ansökan. Hyresvärden verkar sakna kunskap om hyresnämndens roll i sammanhanget.

3.5.2. Gåvobrev

För att rekvisitet andra särskilda skäl som talar emot bytet ska förhindra ett byte ska det vara fråga om otillåten ersättning. Ett ärende rörde ett byte där det utan tvekan var fråga om en

⁷⁹ Se Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 14 mars 2013 i ärende nr 671-13.

ersättning i samband med bytet. Bytesparterna var nära släkt och frågan var om det var en otillåten ersättning.

I Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 5 november 2009 i ärende nr 3281-09 hyrde en man en tvårumslägenhet i Göteborg. Mannen skulle överta sina föräldrars radhusfastighet. Mannen ansökte om tillstånd till byte mellan hyresrätten och radhuset. Ingen köpeskilling skulle betalas för radhuset. Under förutsättning att föräldrarna fick mannens hyreslägenhet skulle de genom gåvobrev skänka radhuset till mannen och en kvinna. Hyresvärden motsatte sig bytet och anförde att mannen skulle få halva radhuset i ersättning för hyresrätten. Därmed förelåg enligt värden andra särskilda skäl emot bytet.

Hyresnämnden hänvisar till 12 kap 65 § jordabalken och förbudet mot särskild ersättning vid överlåtelse av hyresrätt. Nämnden finner att rekvisitet andra särskilda skäl emot bytet omfattar även andra fall då någon får gottgörelse för överlåtelse av hyresrätt. Det aktuella fallet är enligt nämnden ett sådant annat fall och ansökan lämnas därför utan bifall.⁸⁰

Detta avgörande är intressant eftersom hyresnämnden uttryckligen anger att det kan vara fråga om otillåten ersättning enligt 12 kap 35 § jordabalken även om det inte är fråga om särskild ersättning enligt 12 kap 65 § jordabalken. Detta kan ifrågasättas och diskuteras närmare nedan i avsnitt 4.5.2.

3.5.3. Ställt villkor

För att en ersättning vid överlåtelse av en hyreslägenhet ska vara förbjuden enligt 12 kap 65 § jordabalken krävs att någon uppställer ett villkor om särskild ersättning. Ett ärende rör frågan om det vid tillstånd till byte ska ställas krav på att hyresgästen ställt ett villkor om otillåten ersättning för hyresrätten.

I det ovan nämnda Surbrunnsärendet hyrde en man en tretrumslägenhet om 101 kvadratmeter i Stockholm. Mannen önskade byta hyresrätten mot en bostadsrätt med två rum och kök om 56 kvadratmeter, också det i Stockholm. Syftet med bytet var att mannen skulle få en billigare och mer tillgänglig lägenhet. Hyresvärden motsatte sig bytet och anförde bland annat att andra

⁸⁰ Se Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 5 november 2009 i ärende nr 3281-09.

särskilda skäl talade emot bytet då det aktuella priset 26 800 kronor per kvadratmeter klart understeg marknadspriset på 32 000 – 40 000 kronor per kvadratmeter.⁸¹

Hyresnämnden finner att hyresgästen hänvisat till andra försäljningar och att en värdering av bostadsrätten gett priset 28 500 kronor per kvadratmeter. Nämnden finner dock att det aktuella priset framstår som väl lågt. Eftersom det inte framkommit något som visar på att mannen ställt upp villkor eller på annat sätt haft avgörande inflytande över priset och eftersom priset inte är anmärkningsvärt lågt finner nämnden dock inte att särskilda skäl talar emot bytet. Ansökan om tillstånd bifalls.⁸²

Detta avgörande är också intressant eftersom det flaggar för en koppling mellan 12 kap 35 § jordabalken och 12 kap 65 § jordabalken. Hyresnämnden kräver att hyresvärden haft ett inflytande över priset alternativt är anmärkningsvärt lågt. Mer om detta fall nedan i avsnitt 4.5.2.

3.5.4. Lågt pris

Det vanligaste argumentet från hyresvärden för att det ska vara fråga om otillåten ersättning och därmed för att andra särskilda skäl ska tala emot ett byte är att skillnaden mellan priset för villan eller bostadsrätten och marknadsvärdet är för stort, att det helt enkelt är fråga om ett för lågt pris. Flera ärenden rör frågan om vad som är ett för lågt pris.

I Hyresnämnden i Stockholms beslut den 21 november 2002 i ärende nr 9891-02 var det fråga om en kvinna som hyrde en trerumslägenhet om 76 kvadratmeter i Stockholm. Hon ansökte om tillstånd att få byta hyresrätten mot en bostadsrätt med ett rum och kök om 38 kvadratmeter som också låg i Stockholm. Hyresvärden motsatte sig bytet och anförde bland annat att bostadsrätten, som såldes för 600 000 kronor, hade ett avsevärt underpris och att hyresvärden därmed tagit betalt för hyresrätten.

Majoriteten i hyresnämnden finner att det är uppenbart att köpeskillingen för bostadsrätten klart understiger marknadsvärdet. Att säljarna förvärvat lägenheten för drygt 505 000 kronor i samband med ombildningen från hyresrätt till bostadsrätt och att den ligger i en så kallad oäkta bostadsrättsförening är enligt majoriteten inte skäl till annan bedömning. Under dessa

⁸¹ Se Hyresnämnden i Stockholms beslut den 14 mars 2005 i ärende nr 338-05.

⁸² Se Hyresnämnden i Stockholms beslut den 14 mars 2005 i ärende nr 338-05.

omständigheter åligger det enligt majoriteten i nämnden hyresgästen att visa att ersättning inte utgått och när så inte har skett finner nämnden att särskilda skäl talar emot bytet. Ansökan bifalls inte. En ledamot i nämnden var skiljaktig och fann att hyresvärden inte klart visat att priset klart understiger marknadsvärdet och att det därför inte var visat att särskilda skäl talade emot bytet.⁸³

I Hyresnämnden i Stockholms beslut den 18 december 2002 i ärende nr 14761-02 var det fråga om en kvinna som hyrde en fyrarumslägenhet om 94 kvadratmeter i Stockholm. Kvinnan ansökte om tillstånd att byta hyresrätten mot en bostadsrätt om 73 kvadratmeter också det i Stockholm. Hyresvärden motsatte sig bytet och anförde att priset om 1,8 miljoner kronor var för lågt och att man satt ett värde på hyresrätten. Enligt en mäklarvärdering borde priset på bostadsrätten ligga på 2,4 miljoner kronor. Hyresgästen anförde att bostadsrätten legat ute till försäljning för 2,2 miljoner kronor utan att innehavaren hittat någon köpare.

Hyresnämnden finner det inte visat att köpeskillingen för bostadsrätten avviker från ett marknadsvärde i så hög grad att särskilda skäl talar emot bytet. Nämnden bifaller därför kvinnans ansökan.⁸⁴

I Hyresnämnden i Stockholms beslut den 16 januari 2003 i ärende nr 14477-02 var det fråga om ett par som hyrde en trerumslägenhet om 83 kvadratmeter i Stockholm. Paret ansökte om tillstånd att byta hyresrätten mot en bostadsrätt om 47 kvadratmeter också den i Stockholm. Lägenheten som hyresgästerna ville byta med var vid prövningen en hyresrätt, men om tillstånd till byte medgavs skulle innehavaren köpa lägenheten i en omvandling till bostadsrätter och sedan skulle hyresgästerna köpa den direkt av innehavaren. Lägenheten skulle kosta 798 000 kronor plus räntor. Hyresvärden motsatte sig bytet och anförde att priset var väsentligt lägre än marknadsvärdet och att ett marknadsvärde på bostadsrätten var 1,4 miljoner kronor, runt 30 000 kronor per kvadratmeter. Hyresgästen anförde att värdet på ett över 40 kvadratmeter var lägre än 20 000 kronor per kvadratmeter eftersom man annars kunde köpa en tvåa för samma pris. Dessutom var det enligt hyresgästen fråga om en så kallad oäkta bostadsrättsförening och en lägenhet på plan minus ett.

⁸³ Se Hyresnämnden i Stockholms beslut den 21 november 2002 i ärende nr 9891-02.

⁸⁴ Se Hyresnämnden i Stockholms beslut den 18 december 2002 i ärende nr 14761-02.

Hyresnämnden konstaterar att lägenheten inte är värderad. Nämnden finner dock att det får anses allmänt veterligt att marknadsvärdet på bostadsrätter i Stockholm har ett marknadsvärde som överstiger den tänkta köpeskillingen som motsvarar 17 000 kronor per kvadratmeter. Detta gäller även med hänsyn till de faktorer som hyresgästen hänvisat till och som drar ner värdet. Under sådana omständigheter åligger det enligt nämnden hyresgästen att visa att ersättning inte utgått och när så inte har skett finner nämnden att särskilda skäl talar emot bytet. Ansökan bifalls inte.⁸⁵

I Hyresnämnden i Stockholms beslut den 6 februari 2003 i ärende nr 14511-02 var det fråga om ett par som hyrde en lägenhet om 136 kvadratmeter i Stockholm. Paret ansökte om tillstånd att få byta hyresrätten mot en villa i Järfälla. Hyresvärden motsatte sig bytet och vände sig främst mot priset om 1,8 miljoner kronor. Hyresvärden anförde att priset borde ha varit drygt två miljoner kronor. Hyresgästerna hänvisade till ett omfattande renoveringsbehov, men hyresvärden menade att skicket inte var sämre än i övriga fastigheter i området.

Hyresnämnden finner att det enligt praxis ankommer på hyresvärden att visa att priset klart understiger marknadsvärdet. Nämnden finner att hyresvärden inte fullgjort denna skyldighet. Därmed ska inte särskilda skäl anses tala emot bytet och parets ansökan bifalls.⁸⁶

I Hyresnämnden i Stockholms beslut den 6 september 2004 i ärende nr 7110-04 var det fråga om en man som hyrde en tvårumslägenhet om 43 kvadratmeter i Stockholm. Mannen ansökte om tillstånd att få byta hyresrätten mot en bostadsrätt med ett rum och kök om 35 kvadratmeter. Hyresvärden motsatte sig bytet och anförde att särskilda skäl talade emot bytet. Köpeskillingen var 650 000 kronor. Enligt en värdering hyresvärden tagit fram var värdet på bostadsrätten 1,15 miljoner kronor. Hyresgästen anförde att bostadsrätten var i renoveringsbehov och innehavaren nyligen köpt den för 600 000 kronor i samband med en ombildning från hyresrätter.

Hyresnämnden finner att det i samband med prövningen av om hyresrätten åsatts ett ekonomiskt värde ska tas hänsyn till att byte i samband med köp av bostadsrätt har en särskild marknad. Hänsyn ska också tas till renoveringsbehov. Även med hänsyn till detta är skillnaden mellan marknadsvärdet och den ingivna värderingen så stor att hyresnämnden

⁸⁵ Se Hyresnämnden i Stockholms beslut den 16 januari 2003 i ärende nr 14477-02.

⁸⁶ Se Hyresnämnden i Stockholms beslut den 6 februari 2003 i ärende nr 14511-02.

finner att hyresrätten måste ha åsatts ett ekonomiskt värde. Därmed finns det särskilda skäl som talar emot bytet. Ansökan bifalls inte.⁸⁷

I Hyresnämnden i Stockholms beslut den 29 maj 2007 i ärende nr 3026-07 var det fråga om en man som hyrde en tvårumslägenhet om 68 kvadratmeter i Stockholm. Han ansökte om tillstånd att få byta hyresrätten mot en trevåningsbostadsrätt om 81 kvadratmeter, även den i Stockholm. Hyresvärden anförde bland annat att priset var så lågt att hyresrätten fått ett värde. Hyresgästen anförde att bytesobjektet inte var renoverat sedan år 1974 och att priset därför inte kunde jämföras med prisen för andra lägenheter i området. Det avtalade priset var 2,8 miljoner kronor och tre mäklare hade värderat bostadsrätten till mellan 2,8 och 2,95 miljoner kronor. Hyresvärden anförde att värderingarna inte var seriösa och avsåg utgångspris.

Hyresnämnden finner att hyresvärden hänvisat till bostadsrätter i området som legat i pris mellan 3 150 000 och 3 925 000 kronor, bland annat en lägenhet i samma förening som de aktuella som sålts för 3 520 000 kronor. Då hyresvärden ifrågasatt värderingar av bytesobjektet som hyresgästen ingett och då dessa ligger väl under andra försäljningar i området, till och med i samma fastighet, finner hyresnämnden att det aktuella priset framstår som anmärkningsvärt lågt. Nämnden finner att särskilda skäl talar emot bytet. Ansökan avslås.⁸⁸

I Hyresnämnden i Stockholms beslut den 6 september 2007 i ärende nr 6123-07 var det fråga om ett par som hyrde en fyrrumslägenhet om 94 kvadratmeter i Stockholm. De ansökte om tillstånd att få byta hyresrätten mot ett radhus i Täby kyrkby. Hyresvärden invände att köpeskillingen låg avsevärt under försäljningspriset om 2,5 miljoner kronor för likvärdiga objekt. Ett liknande objekt såldes efter budgivning för drygt fyra miljoner kronor. Hyresnämnden finner att säljaren utannonserat radhuset till försäljning via en mäklare. Annat har enligt nämnden inte framkommit än att utgångspriset om knappt 2,5 miljoner kronor motsvarat marknadsvärdet. Att huspriserna oväntat ökat förhållandevis kraftigt efter annonseringen är inte skäl till annan bedömning. Ansökan om tillstånd bifalls.⁸⁹

Genom dessa avgöranden framgår att hyresvärden ofta når framgång med sin talan om att hyresrätten fungerat som dellikvid för bytesobjektet. Hyresvärdens värderingar kan

⁸⁷ Se Hyresnämnden i Stockholms beslut den 6 september 2004 i ärende nr 7110-04.

⁸⁸ Se Hyresnämnden i Stockholms beslut den 29 maj 2007 i ärende nr 3026-07.

⁸⁹ Se Hyresnämnden i Stockholms beslut den 6 september 2007 i ärende nr 6123-07..

hyresnämnden bortse från och i brister i hyresvärdens värderingar kan hyresnämnden alltid hänvisa till vad som är allmänt veterligt om marknadsvärdet på bostadsrätter. Det framgår också att köpeskillning i samband med en ombildning från hyresrätter inte är av betydelse när marknadsvärdet ska fastställas.

4. Analys av hyresnämndernas prövning

4.1. Om analysen av hyresnämndernas prövning

Det huvudsakliga frågeställningen för detta arbete är om hyresnämndernas rättstillämpning följer gällande rätt. I detta kapitel kommer besluten som refererats i föregående kapitel att analyseras utifrån gällande rätt. Av naturliga skäl är därför detta kapitel uppdelat utifrån begrepp eller rekvisit i gällande rätt. I dessa avsnitt kommer sedan huvudfrågan att besvaras, men även frågorna om hyresnämndernas rättstillämpning skiljer sig åt över tid och om hyresnämndernas rättstillämpning skiljer sig åt mellan hyresnämnderna.

4.2. Möjlighet att erhålla bostad utan byte

4.2.1. Allmänt om möjligheten att erhålla bostad utan byte

Som nämnts ovan i avsnitt 3.2 ser hyresnämnderna obalansen på hyresmarknad i storstadsområdena i Sverige som ett problem. Av genomgången av hyresnämndernas prövning framgår att möjligheten att erhålla en bostad utan byte tillmäts stor betydelse. Avgörande är det så kallade Surbrunnsärendet. I genomgången av hyresnämndernas prövning citerades hyresnämndens resonemang, men det finns anledning att återupprepa detta:

Om det framstår som möjligt för en hyresgäst, som vill använda sin lägenhet till byte, att erhålla godtagbar bostad utan byte, kan han inte anses ha beaktansvärda skäl för sin begäran. Så kan vara förhållandet när det råder balans på bostadsmarknaden och det är då naturligt att lägenheten i stället friställs. Detsamma bör ofta gälla när en hyresgäst önskar byta sin hyreslägenhet till en bostadsrätt och det på marknaden finns andra bostadsrätter som med hänsyn till pris, storlek, läge m m kan anses likvärdiga med byteslägenheten.⁹⁰

Detta är det första stycket i hyresnämndens bedömning. Den första meningen är nästan ordagrant hämtad från förarbetena till införandet av bytesrätten i lagen (1907:36 s 1) om nyttjanderätt till fast egendom och där finns också en motsvarighet till den andra meningen.⁹¹

⁹⁰ Hyresnämnden i Stockholms beslut den 14 mars 2005 i ärende nr 338-05, s 6.

⁹¹ Se SOU 1966:14, s 360.

I förarbetena föregås motsvarigheten till den första meningen av konstaterandet att bytenas roll vid bostadsfördelningen blir mindre, om balansen mellan tillgång och efterfrågan är större. Den första meningen är en vedertagen tolkning av rekvisitet beaktansvärda skäl.⁹²

4.2.2. Hyresnämndens huvudregel

I den tredje meningen i citat ovan stadgar hyresnämnden en regel som den kommer att tillämpa i det aktuella avgörandet och i många avgöranden framöver. Regeln kan delas in i följande tre rekvisit: (1) Hyresgästen önskar byta sin hyreslägenhet mot en bostadsrättslägenhet. (2) Det finns andra bostadsrättslägenheter på marknaden. (3) Dessa bostadsrättslägenheter kan anses vara likvärdiga med byteslägenheten.

Om dessa tre rekvisit är för handen så ”bör” det ”ofta” vara fråga om ett fall där hyresgästen har möjlighet att erhålla en bostad utan byte och därför inte anses ha beaktansvärda skäl. Dessa begrepp ”bör” och ”ofta” ska ses som en öppning att göra undantag i det aktuella fallet.

Det första av dessa tre rekvisit är en förutsättning i det aktuella fallet och vållar ingen diskussion i hyresnämndens praxis. Däremot kan det konstateras att hyresnämnden har utvidgat sin regel så att den även omfattar hyresgäster som önskar byta sin hyreslägenhet mot en villafastighet. Hyresnämnden anförde:

Vid byte till en villafastighet gäller i princip samma motiv som för byte till en bostadsrätt. Om hyresvärden gör sannolikt att det finns ett antal i grova drag likvärdiga villafastigheter till salu utan bytestvång i området torde hyresnämnden finna att det saknas beaktansvärda skäl för bytet.⁹³

Det är tydligt att regeln inte är identisk när det gäller villor som när det gäller bostadsrätter. Detta framgår redan av konstaterandet av att ”i princip” samma motiv gäller för villor. Ett ärende aktualiserar en annan aspekt av det första rekvisitet. I det så kallade Surbrunnsärendet, som avsåg byte till bostadsrätt, fann nämnden att möjligheten att få ett boende på ett sjukhem inte gjorde att hyresgästen saknade beaktansvärda skäl. Avgörandet kan tolkas som att ett

⁹² Se till exempel Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen: En kommentar, 2015, kommentaren till 35 § under rubriken Beaktansvärda skäl, Bengtsson, Hager & Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 2013, s 157 och Grauers, Nyttjanderätt: Hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt, 2001, s 96.

⁹³ Hyresnämnden i Stockholms beslut den 2 maj 2006 i ärende nr 1566-06, s 5.

boende på ett sjukhem inte är en bostadsrättslägenhet eller en villa och att det första rekvisitet därför inte är uppfyllt.

Det andra rekvisitet, att det ska finnas andra bostadsrätter eller villor på marknaden, väcker vissa frågor. När ska dessa finnas på marknaden? Hur många ska finnas på marknaden? När det gäller villafastigheter framgår av citatet ovan att det ska vara fråga om ”ett antal”. Av intresse är Hyresnämnden i Stockholms beslut den 22 november 2005 i ärende nr 12149-05. Hyresvärden hänvisar där till ett stort antal bostadsrätter, men hyresnämnden finner att enbart en av dessa är likvärdig med bytesbostadsrätten. När det bara finns en likvärdig bostadsrätt finner hyresnämnden att hyresgästen inte ska anses ha haft möjlighet att erhålla en bostad utan byte och därför anses hon ha beaktansvärda skäl.

Det tredje rekvisitet, att bostadsrätterna eller villorna på marknaden ska vara likvärdiga med bytesbostaden, är det rekvisit som vållar mest diskussion i hyresnämndens praxis. I regeln finns en uppräkningslista som inte är uttömmande, nämligen pris, storlek och läge.

Pris och storlek är ofta utgångspunkten för hyresvärdens argumentation. Hyresvärden söker helt enkelt efter andra bostäder med liknande pris och storlek och presenterar dessa för hyresnämnden. Läget och andra egenskaper vållar mer diskussion. Ofta har hyresgästen valt den aktuella bostaden bland andra liknande just på grund av dessa egenskaper. I Hyresnämnden i Stockholms beslut den 14 oktober 2005 i ärende nr 8990-05 hade hyresgästen valt en bostadsrätt på nedre botten med tillgång till uteplats och med närhet till en båtplats. Detta gjorde enligt nämnden inte att andra bostadsrätter inte var likvärdiga. I Hyresnämnden i Stockholms beslut den 22 november 2005 i ärende nr 12149-05 var enbart bostadsrätter i samma stadsdel, Gamla Råsunda, likvärdiga. Bostadsrätten i andra delar i Solna var inte likvärdiga. I Hyresnämnden i Stockholms beslut den 23 maj 2006 i ärende nr 3911-06 fanns inte någon annan lägenhet med balkong, två toaletter, garage i huset och innergård i den stadsdelen. Hyresnämnden fann att det inte fanns likvärdiga lägenheter.

När det gäller bostadsrätter kan man av denna kortfattade genomgång dra slutsatsen att läget i området är viktigare än läget i byggnaden. Läge i samma stadsdel är viktigt, men inte läget på nedre botten. Det kan ifrågasättas om denna åtskillnad är motiverad. Slutsatsen kanske istället ska bli att hyresnämndernas praxis inte är enhetlig när det gäller vad som är en likvärdig bostad och när det gäller vilka egenskaper hos bostaden som ska tillmätas betydelse.

En intressant fråga är om samma bedömning av likvärdighet görs för villafastigheter. Som framgår ovan gäller ”i princip” samma motiv för villafastigheter som för bostadsrätter. I själva verket visar det sig att det görs en helt annan bedömning. Det görs inte i första hand en jämförelse med om de andra villorna är likvärdiga med byteslägenheten, utan om de är likvärdiga med villan som omfattas av bytet. I det så kallade Hökmosseärendet var det fråga om byte mellan hyresrätt och villa och nämnden anförde:

Eftersom villor, till skillnad från bostadslägenheter, generellt sett framstår som mer olika varandra blir bedömningen beroende av hur övriga villor förhåller sig till den villa som omfattas av bytet.⁹⁴

Både uttalandet i det så kallade Ladulåsärendet och uttalandet i Hökmosseärendet är svårtolkade. Om villor framstår som mer olika varandra skulle det kunna vara ett argument för att det är svårare att hitta likvärdiga villor. Samtidigt verkar hyresnämnden vilja motverka denna effekt genom att villorna bara behöver vara ”i grova drag likvärdiga”. Dessutom har hyresnämnden infört en mildring av beviskravet. Hyresvärden behöver inte visa att det finns likvärdiga bostäder, utan det räcker om hyresvärden gör detta sannolikt.

I Hyresnämnden i Stockholms beslut den 2 februari 2006 i ärende nr 14314-05 fanns enligt nämnden inga likvärdiga villor med strandnära läge intill Järlasjön. I Hökmosseärendet ansågs villor på 62, 85, 114 och 125 kvadratmeter inte vara likvärdiga med en villa om 108 kvadratmeter. Den villa som låg närmast, den om 114 kvadratmeter, kostade 2 375 000 kronor medan bytesvillan kostade 2 145 000 kronor.⁹⁵ I det så kallade Ladulåsärendet hänvisade hyresgästen till ett rum med egen ingång i souterrängplan och att det var en hörntomt. Hyresnämnden fann att det fanns ett stort antal villor i området, eller i vart fall i dess närhet, och att hyresgästen inte hade beaktansvärda skäl.⁹⁶ I Hyresnämnden i Stockholms beslut den 5 juni 2007 i ärende 4492-07 anförde hyresvärden att det fanns flera likvärdiga villafastigheter. Hyresnämnden fann att tre av fastigheterna var radhus och därför inte likvärdiga, att ett var ett för litet eternithus och att ett var för dyrt. I Hyresnämnden i Stockholms beslut den 28 maj 2008 i ärende nr 1788-08 anförde hyresgästen att bytesvillan låg nära en skola och en allmänning och värmdes upp med bergvärme. Hyresnämnden anförde att alla villor hyresvärden hänvisat till låg nära skolan och fann att det fanns likvärdiga villor.

⁹⁴ Hyresnämnden i Stockholms beslut den 17 november 2005 i ärende nr 12202-05, s 3.

⁹⁵ Se Hyresnämnden i Stockholms beslut den 17 november 2005 i ärende nr 12202-05.

⁹⁶ Se Hyresnämnden i Stockholms beslut den 2 maj 2006 i ärende nr 1566-06.

Möjligen kan man dra slutsatsen att likvärdighetsprövningen är lösare för villor. Villorna behöver inte vara lika likvärdiga som bostadsrätterna för att hyresnämndens regel ska vara tillämplig. Vid sidan om pris och storlek, verkar närhet till skola och en sjö ha betydelse, men inte tomten, planlösningen eller uppvärmningen. En sådan skillnad motiveras dock inte och det är oklart vad som varit hyresnämndernas motiv.

4.2.3. Undantag vid särskilda behov

Redan i det så kallade Surbrunnsärendet stadgar hyresnämnden ett undantag från huvudregeln. Undantaget lyder:

En hyresgäst bör dock som beaktansvärt skäl kunna hävda t ex att han eller hon på grund av sjukdom, handikapp eller annars har behov av en lägenhet som är avpassad eller annars lämplig för hyresgästens särskilda behov. Det kan också finnas andra skäl som är beaktansvärda.⁹⁷

Detta undantag är också hämtat från förarbetena till införandet av bytesrätten i lagen (1907:36 s 1) om nyttjanderätt till fast egendom. Tanken i förarbetena är att även på en balanserad marknad kan det vara svårt att komma över en lägenhet som uppfyller de krav som ställs av hyresgästens särskilda behov.⁹⁸

Detta undantag kan också delas in i en rad rekvisit. (1) Hyresgästen ska ha ett särskilt behov av lägenhet. (2) Lägenheten ska vara lämplig för det särskilda behovet.

I Surbrunnsärendet hade hyresgästen behov av en lägenhet med tillräckligt stor hiss från nedre plan. Nämnden fann att det förelåg beaktansvärda skäl. I Hyresnämnden i Stockholms beslut den 2 maj 2006 i ärende nr 3185-06 var det fråga om en villa med en separat lägenhet med egen ingång, eget badrum och tvättmöjligheter i souterrängplanet. Hyresgästen hade en son med ADHD och autism som troligen inte skulle kunna flytta hemifrån. Hyresvärden anförde att det fanns flera villor i samma kommun eller i grannkommunen med egen lägenhet eller möjlighet att inreda en lägenhet. Hyresnämnden fann att hyresgästen saknade beaktansvärda skäl. I Hyresnämnden i Stockholms beslut den 29 maj 2007 i ärende nr 3026-07 anförde hyresgästen att hiss till garaget och närhet till service gjorde att han skulle slippa gå längre

⁹⁷ Hyresnämnden i Stockholms beslut den 14 mars 2005 i ärende nr 338-05, s 6.

⁹⁸ Se SOU 1966:14, s 360.

sträckor med sin reumatism. Hyresnämnden fann att den aktuella bostadsrätten inte i någon större omfattning var avpassad för hyresgästens behov och att hyresgästen saknade beaktansvärda skäl. I Hyresnämnden i Stockholms beslut den 5 juni 2007 i ärende nr 4492-07 ansågs en eller flera av jämförelsevillorna inte lämpliga eftersom de låg nära genomfartsleder och eftersom sonen i familjen hade pollenallergi och anlag för astma och riskerade att bli sämre om han utsattes för dålig luft. I Hyresnämnden i Stockholms beslut den 6 september 2007 i ärende nr 6123-07 var det fråga om ett par som skulle inrätta ett jourhem för tonåringar i ett radhus och det var enligt nämnden oklart vilken planlösning jämförelseradhusen hade och om de också uppfyllde parets behov. I Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 30 oktober 2007 i ärende nr 3257-07 var det fråga om en kvinna som ville flytta till en villa där hon kände grannarna och visste att de accepterade henne och hennes partner och där hon och hennes partner därför kände sig trygga.

Man kan dra slutsatsen av dessa beslut att ärenden som faller under de exemplifieringar som hyresnämnden gjort i undantaget i större utsträckning ger möjlighet till undantag från huvudregeln. När det gäller det första rekvisitet ovan är det därmed lättare att få undantag med hänvisning till sjukdom eller handikapp än till ”annars har behov”. Homosexualitet ger inte beaktansvärda skäl. Dock ansågs behov av möjlighet till att inrätta ett jourhem tillräckligt. När det gäller det andra rekvisitet ovan är det också lättare att få undantag med en lägenhet som är avpassad för hyresgästen än med en lägenhet som annars är lämplig för hyresgästen.

Man kan också konstatera att även undantagsregeln ger möjlighet till undantag. Även undantagsregeln innehåller ordet ”bör”. Om hyresvärden kan visa att det trots allt finns andra bostäder som uppfyller hyresgästens särskilda behov så ska undantaget inte tillämpas. Detta kan ses som ett tre rekvisit i undantaget och tillämpas bara för villor.

Undantagsregeln öppnar även för att annat än särskilda behov kan utgöra beaktansvärda skäl. Ett exempel är Hyresnämnden i Stockholms beslut den 11 oktober 2007 i ärende nr 7500-07 där det ansågs utgöra särskilda skäl för bytet⁹⁹ att det var fråga om ett byte mellan två föräldrar med gemensam vårdnad om sina barn, där barnen hade egna rum i båda lägenheterna och där syftet med bytet var att den som i störst utsträckning skulle ha barnen skulle bo i den lägenhet där barnen trivdes bäst.

⁹⁹ Notera att det är något annat än rekvisitet andra särskilda skäl emot bytet.

Det kan konstateras att hyresnämnden följer sin egen undantagsregel, vilket i sig är positivt eftersom det ökar rättssäkerheten. Det är naturligt att exemplen om handikapp och sjukdom ger större möjligheter till undantag. Däremot kan man ifrågasätta hur undantagsregeln är formulerad. I förarbetena som undantagsregeln baseras på anges att ett möjligt skäl till undantag är att hyresgästen är ute efter ”en särskilt stor lägenhet, som kan vara svår att komma över till följd av naturlig knapphet på lägenheter av den typen”.¹⁰⁰ Detta har hyresnämnderna utelämnat, men skulle det ha tagits med kanske det vore lättare att få undantag. Fokus i förarbetena är egenskaperna hos byteslägenheten och inte egenskaperna hos hyresgästen, vilket är viss skillnad.

4.2.4. Skillnader i tid och rum

Det kan lätt konstateras att hyresnämndens rättstillämpning skiljer sig över tid när det gäller möjlighet att erhålla bostad utan byte. Av de fem ärenden vid Hyresnämnden i Stockholm som detta arbete undersökt och som är äldre än det så kallade Surbrunnsärendet är det inget som nekar till byte på grund av att hyresgästen saknar beaktansvärda skäl. I 26 av de 29 ärenden vid Hyresrätten i Stockholm som är yngre än Surbrunnsärendet görs en prövning enligt nämndens regel om möjlighet att erhålla bostad utan byte. I Hyresnämnden i Göteborg är förändringen inte lika påtaglig. Av de tretton ärenden som detta arbete undersökt och som avgjorts sedan Hyresnämnden i Göteborg infört en förändring i rättstillämpningen är det bara i fem som nämnden gör en prövning enligt nämndens regel om möjlighet att erhålla bostad utan byte. Av de åtta ärenden där ingen prövning görs har frågan i två ärenden inte åberopats och i sex ärenden har ansökan avslagits på annan grund.

Att det har skett en förändring av rättspraxis framgår också av doktrinen.¹⁰¹ Det är också tydligt eftersom Andersson & Hillert, som är den mest detaljerade genomgången av byten mellan ägd bostad och hyrd bostad och som utkom innan förändringen av praxis, anför att denna del av rekvisitet beaktansvärda skäl ofta förbises av hyresnämnderna.¹⁰²

Som nämns ovan föreligger det en skillnad mellan hyresnämnderna i Göteborg och Stockholm. Inte i något ärende som detta arbete undersökt har Hyresnämnden i Västerås

¹⁰⁰ SOU 1966:14, s 360.

¹⁰¹ Se till exempel Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen: En kommentar, 2015, kommentaren till 35 § under rubriken Beaktansvärda skäl, Bengtsson, Hager & Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 2013, s 157 och Andersson, Lägenhetsbyten och andrahandsuthyrning, 2008, s 167.

¹⁰² Se Adolfsson & Hillert, Hyresrätt som delikvid, 1991, s 159-163.

prövat möjligheten att erhålla bostad utan byte. Detta säger dock inget eftersom så få ärenden från Hyresnämnden i Västerås rör byte mellan hyrd bostad och ägd bostad.

Skillnaderna mellan Göteborg och Stockholm består i att Göteborg inte har en lika tydlig regel som upprepas i ärende efter ärende. Hyresnämnden i Göteborg hänvisar istället till svårigheterna på hyresmarknaden, till att bostadsmarknaden för bostadsrätter är i balans och till att en mer restriktiv praxis har införts. Ett uttryck som ofta upprepas är dock att beaktansvärda skäl inte ska anses föreligga ”när det är möjligt att köpa en motsvarande bostad utan byte”.¹⁰³ En skillnad är också det som redan anförts att regeln över huvudet taget inte tillämpas i åtta av tretton ärenden.

4.2.5. Slutsats avseende möjligheten att erhålla bostad utan byte

Hyresnämnden i Stockholms regel om möjligheten att erhålla bostad utan byte vid byten mellan hyrd bostad och ägd bostad får anses rymmas inom gällande rätt. Den kan inte anses strida mot gällande rätt. Hyresnämnden har bytt begreppet ”godtagbar bostad” mot ”likvärdig bostad” men det kan inte anses vara en skärpning. Det är mer sannolikt att en bostad som inte är likvärdig ändå anses vara godtagbar, än att en bostad som inte är godtagbar anses vara likvärdig.

Det är dock uppenbart att regeln om möjligheten att erhålla bostad utan byte innebär en förändring av rättstillämpningen. Det är också uppenbart att regeln innebär en mer restriktiv rättstillämpning. Det är totalt fråga om 26 ärenden vid Hyresnämnden i Stockholm i detta arbete där det görs en prövning enligt regeln och endast i tio av dessa (38 procent) anses hyresgästen ha beaktansvärda skäl. Till detta kommer att det även skett en förändring efter detta. Hyresnämnden i Göteborg införde sin liknande regel efter att hyresnämnderna, enligt Hyresnämnden i Göteborg¹⁰⁴, enats om att vara mycket restriktiva när det gäller byten mellan å ena sidan hyresrätter och å andra sidan villor eller bostadsrätter. Det är totalt fråga om tjugo ärenden vid Hyresnämnden i Stockholm i detta arbete efter denna tidpunkt och endast i fem av dessa anses hyresgästen ha beaktansvärda skäl.

¹⁰³ Se Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 30 oktober 2007 i ärende nr 3257-07, s 3 och Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 7 februari 2014 i ärende nr 4952-13, s 4.

¹⁰⁴ Se Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 16 februari 2006 i ärende nr 410-06, s 3.

Man kan ifrågasätta om hyresnämnderna på eget initiativ ska göra en sådan förändring av rättstillämpningen. Det framgår av hyresnämndernas motivering att syftet är att motverka obalansen på hyresmarknaden och man kan fråga sig om det är hyresnämndernas uppgift att beakta obalansen på hyresmarknaden.

Den förändrade rättstillämpningen bygger på en överenskommelse mellan ledamöter från olika hyresnämnder och om man bortser från innehållet i överenskommelsen och motivet till överenskommelsen är det enligt min mening positivt att en sådan överenskommelse kommer till stånd. Särskilt när det gäller mål som inte får överklagas är det önskvärt att nämnderna kommer överens om en likformig rättstillämpning, eftersom detta ökar rättssäkerheten. Att det finns ett rättssäkerhetsproblem framgår redan av att det inrättats ett särskilt inrättat organ för att främja sådana överenskommelser.¹⁰⁵

När det gäller överenskommelsens innehåll och att detta innebär en mer restriktiv rättstillämpning finns egentligen inte heller något att invända, eftersom den nya rättstillämpningen ryms inom gällande rätt. Hyresnämndernas nya rättstillämpning är som sagt nästan ordagrant hämtad från förarbetena, vilka i sig utgör en vedertagen tolkning av rekvisitet beaktansvärda skäl. Att hyresnämnderna börjar att tillämpa lagen i enlighet med förarbetena är egentligen positivt. Om lagstiftaren sedan anser att rättstillämpningen i enlighet med förarbetena är för restriktiv är det lagstiftarens uppgift att ändra lagen.

När det gäller motiveringen till förändringen av rättstillämpningen, det vill säga obalansen på hyresmarknaden, finns det inte så mycket att säga. Om överenskommelsen i sig är något positivt och om det är positivt att den nya rättstillämpningen närmare följer förarbetena, saknar det egentligen betydelse vad denna förändring beror på. Särskilt när lagstiftaren har tillsatt en nämnd med intresseledamöter kan man förutsätta att sådana saker som hyresmarknadens obalans kan initiera förändringar.

¹⁰⁵ Hyresnämndens, Arrendenämndens och Svea hovrätts Samarbetsorgan (HASSO).

4.3. Hyresgästens beaktansvärda skäl

4.3.1. Allmänt om analysen av hyresgästens beaktansvärda skäl

Ovan har rekvisitet om hyresgästens beaktansvärda skäl behandlats avseende hyresnämndernas förändrade rättstillämpning med anledning av möjligheten att erhålla bostad utan byte. Det finns dock ett antal ärenden som undersökts i detta arbete där rekvisitet hyresgästens beaktansvärda skäl aktualiseras vid sidan om detta. Dessa ärenden har avsett frågorna om köpet är villkorat av att bytet genomförs och om bytet verkligen avser en bättre bostad.

4.3.2. Villkorat köp

Av genomgången av hyresnämndernas prövning av ärenden om byten mellan ägd bostad och hyrd bostad framgår att det är ett krav att köpet villkorats av att bytet genomförs. Argumenten för detta bygger egentligen också på förarbetsuttalandet om möjligheten att erhålla bostad utan byte. Om köpet inte är villkorat har hyresgästen möjlighet att erhålla den aktuella bostaden utan byte, eftersom han eller hon får köpa bostaden även om ansökan om tillstånd till byte avslås.

Prövningen av om köpet är villkorat görs i två steg. Först prövas om villkoret finns med i köpekontraktet eller i annat avtal. Sedan prövas om villkoret är allvarligt menat. I tre ärenden som detta arbete undersökt faller bytet på att villkoret inte införts i köpekontraktet eller i annat avtal.

När det gäller det andra steget ställs frågan på sin spets om köpet genomförs utan att tillstånd erhållits. Det är enligt hyresnämndernas praxis dock möjligt att det ändå anses allvarligt menat om hyresgästen och bytesparten lämnar en trovärdig förklaring. I Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 24 april 2003 i ärende nr 919-03 lämnade parterna förklaringen att de bibringats uppfattningen att hyresvärden skulle bevilja bytet och att de därför genomfört köpet innan tillstånd till bytet erhållits. Hyresnämnden godtog denna förklaring och fann att hyresgästen hade beaktansvärda skäl.

Denna prövning av hyresnämnderna får anses rymmas inom gällande rätt. Antalet ärenden som beror denna fråga är inte tillräckligt för att bedöma om det föreligger någon skillnad i tid och rum.

4.3.3. Bättre bostad

Vissa av ärendena som detta arbete undersökt rör frågan om bytet verkligen avser en bättre bostad. Vid genomgången av gällande rätt konstaterades att hyresgästen ska få en fördel av bytet och att denna fördel inte ska vara alltför obetydlig.

I Hyresnämnden i Stockholms beslut den 5 juni 2007 i ärende nr 4492-07 ville hyresgästerna byta till en villa utanför staden för att deras son hade pollenallergi och anlag för astma och riskerade att försämras av den dåliga luften i staden. Hyresnämnden fann att den saknade kompetens att bedöma vilken boendemiljö som var bäst för sonen, men att någon anledning att ifrågasätta hyresgästernas bedömning inte framkommit. Därför ansågs den bättre luften utgöra beaktansvärda skäl. I Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 23 augusti 2007 i ärende nr 2345-07 ville hyresgästen byta till en bostad som låg närmare släkt och vänner. Detta utgjorde enligt hyresnämnden inte beaktansvärda skäl i lagens mening. I Hyresnämnden i Stockholms beslut den 27 november 2007 i ärende nr 7915-07 anförde hyresgästen att hon ville byta för att komma närmare centrum och slippa vänta på hissen. Hyresnämnden fann att byteslägenheten låg längre bort från centrum och att ingen annan klagat på hissen och därför ansågs hon inte ha beaktansvärda skäl. I Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 12 juni 2013 i ärende nr 2178-13 ville hyresgästen att hans dotter som bodde i bytesobjektet skulle få en större lägenhet. Hyresnämnden anförde att det var förståeligt att hyresgästen såg det som en fördel att kunna hjälpa sin dotter och att kunna lägga sina pengar på en bostadsrätt med lägre avgift, men fann att detta inte utgjorde beaktansvärda skäl i lagens mening.

Denna prövning av hyresnämnderna får anses rymmas inom gällande rätt. Antalet ärenden som beror denna fråga är inte tillräckligt för att bedöma om det föreligger någon skillnad i tid och rum.

4.4. Påtaglig olägenhet för hyresvärden

Det är bara i två av de ärenden som undersökts i detta arbete som aktualiserar frågan om påtaglig olägenhet för hyresvärden. I det ena fallet var frågan om det verkligen var ägaren till bytesobjektet och inte hans dotter som skulle bo i hyreslägenhet. Hyresvärden lyckades dock inte bevisa att det var dottern som skulle bo i hyreslägenheten.¹⁰⁶ I det andra fallet var det fråga om de inflyttande hyresgästerna hade för låg inkomst. Hyresnämnden konstaterade dock att de inflyttande hyresgästerna var villiga att deponera tre månadshyror som säkerhet och med villkor om sådan deposition kunde tillstånd till bytet medges.¹⁰⁷

Av hyresnämndernas prövning framgår därmed att frågan om påtaglig olägenhet för hyresvärden har marginell betydelse i ärenden om tillstånd till byte. Nämndernas prövning i dessa ärenden får anses rymmas inom gällande rätt. Antalet ärenden som beror denna fråga är inte tillräckligt för att bedöma om det föreligger någon skillnad i tid och rum.

4.5. Andra särskilda skäl som talar emot bytet

4.5.1. Allmänt om analysen av andra särskilda skäl

Det finns ett antal ärenden som undersökts i detta arbete där andra särskilda skäl som talar emot bytet aktualiseras. Framför allt är det fråga om ärenden från Hyresnämnden i Stockholm från tiden innan Hyresnämnden i Stockholms beslut den 14 mars 2005 i ärende nr 338-05. Som framkom i genomgången av gällande rätt är det framför allt två frågeställningar som är särskilt problematiska när det gäller rekvisitet andra särskilda skäl, nämligen om en tillämpning av rekvisitet förutsätter att 12 kap 65 § jordabalken är tillämplig och hur ersättningen ska bevisas i mål där hyresrätten utgör en dellikvid.

4.5.2. Samband mellan 12 kap 35 § och 12 kap 65 § jordabalken

Två beslut som undersöks i detta arbete kan kopplas till diskussionen om en tillämpning av rekvisitet andra särskilda skäl förutsätter att 12 kap 65 § jordabalken är tillämplig.

¹⁰⁶ Se Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 24 april 2003 i ärende nr 919-03.

¹⁰⁷ Se Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 12 juni 2006 i ärende nr 1668-06.

I det så kallade Surbrunnsärendet anförde hyresvärden att det aktuella priset om 26 800 kronor per kvadratmeter klart understeg marknadspriset på 32 000 – 40 000 kronor per kvadratmeter. Hyresnämnden fann att det aktuella priset framstod som väl lågt. Eftersom det inte framkommit något som visade att hyresgästen ställt upp villkor eller på annat sätt haft avgörande inflytande över priset och eftersom priset inte var anmärkningsvärt lågt fann nämnden dock inte att särskilda skäl talade emot bytet.¹⁰⁸

Detta beslut talar för ett samband mellan 12 kap 35 § och 12 kap 65 § jordabalken eftersom det diskuterar om hyresgästen ställt upp villkor. Förarbetsuttalandet avseende rekvisitet andra särskilda skäl nämner bara fall där ”det varit känt att otillåten ersättning har förekommit”.¹⁰⁹ Det nämns inget om att hyresgästen ska ställa något villkor eller att hyresgästen på annat sätt ska ha ett avgörande inflytande. I 12 kap 65 § jordabalken avser dock fallet där någon ”uppställer ... villkor om särskild ersättning”. Hyresnämnden öppnar dock för möjligheten att detta rekvisit inte behövs om det skulle vara fråga om ett anmärkningsvärt lågt pris, vilket det inte finns grund för i 12 kap 65 § jordabalken.

I Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 5 november 2009 i ärende nr 3281-09 var det fråga om en mycket speciell situation. Två föräldrar skulle genom gåvobrev skänka sitt radhus till sina två barn. En förutsättning för gåvan var dock att föräldrarna fick överta sin sons hyreslägenhet. Hyresvärden motsatte sig bytet och sonen ansökte om tillstånd i hyresnämnden. Hyresnämnden hänvisade till 12 kap 65 § jordabalken, men fann att rekvisitet andra särskilda skäl emot bytet omfattade även andra fall då någon fick gottgörelse för överlåtelse av hyresrätt. Det aktuella fallet, när sonen fick halva radhuset, var enligt nämnden ett sådant annat fall och ansökan lämnades därför utan bifall.

Detta beslut kan tolkas som att hyresnämnden finner att det inte är fråga om förbjuden ersättning enligt 12 kap 65 § jordabalken, men att det är fråga om otillåten ersättning enligt förarbetena till 12 kap 35 § jordabalken. Båda dessa slutsatser kan diskuteras.

Anledningen till att det inte skulle vara fråga om förbjuden ersättning enligt 12 kap 65 § jordabalken är nog närmast att det inte utgått ersättning för hyresrätten. I dellikvidfallen kan det, som nämnts ovan i genomgången av gällande rätt, argumenteras för en presumtion när

¹⁰⁸ Se Hyresnämnden i Stockholms beslut den 14 mars 2005 i ärende nr 338-05.

¹⁰⁹ Prop 1983/84:137, s 128.

priset är oskäligt lågt. Denna presumtion kan brytas om hyresgästen visar att det inte är fråga om en otillåten ersättning. I det aktuella fallet talar mycket för att det inte är en ersättning för hyresrätten, utan en ersättning till honom i egenskap av barn till säljaren. Hans syster får ju en lika stor del av radhuset, till synes utan motprestation. Stämmer detta skulle hyresnämnden ha gjort en korrekt bedömning när den funnit att fallet inte omfattas av 12 kap 65 § jordabalken.

Hyresnämndens slutsats att det ändå omfattas av rekvisitet andra särskilda skäl är dock mer tveksam. Är det inte fråga om ersättning för hyresrätten enligt 12 kap 65 § jordabalken, kan det svårligen vara fråga om ”gottgörelse för överlåtelsen av hyresrätten”. Dessutom kan det ifrågasättas om det över huvudet taget kan vara fråga om otillåten ersättning när 12 kap 65 § jordabalken inte är tillämplig. Kan ersättningen vara otillåten om den inte är förbjuden. På vilken grund anses det att en sådan ersättning är otillåten.

Med andra ord visar dessa ärenden att hyresnämndernas rättstillämpning när det gäller sambandet mellan 12 kap 35 § och 12 kap 65 § jordabalken är skakig. Visserligen finns inget tydligt samförstånd i doktrinen för att rekvisitet andra särskilda skäl endast kan tillämpas när 12 kap 65 § jordabalken är tillämplig, men det finns inte heller någon som starkt tar ställning emot detta. Den inre logiken i förarbetsuttalandet talar också för ett sådant samband. Ändå anger hyresnämnden i det första fallet att alla rekvisit i 12 kap 65 § jordabalken inte behöver uppfyllas om det är fråga om ett anmärkningsvärt lågt pris och i andra fallet anger nämnden uttryckligen att 12 kap 65 § jordabalken inte behöver vara tillämplig. Antalet ärenden som beror denna fråga är dock inte tillräckligt för att bedöma om det föreligger någon skillnad i tid och rum.

4.5.3. Prisskillnad när hyresrätten är dellikvid

Sex beslut som undersöks i detta arbete kan kopplas till diskussionen om hur ersättningen ska bevisas i mål där hyresrätten utgör en dellikvid.

I Hyresnämnden i Stockholms beslut den 21 november 2002 i ärende nr 9891-02 fann hyresnämnden att det var uppenbart att köpeskillingen för bostadsrätten klart understeg marknadsvärdet. Att det var högre än priset vid ombildningen från hyresrätt till bostadsrätt var inte skäl till annan bedömning. Ansökan om tillstånd till byte avslogs. Situationen var liknande i Hyresnämnden i Stockholms beslut den 16 januari 2003 i ärende nr 14477-02. Hyresgästen skulle då köpa en bostadsrätt till samma pris som vid ombildningen till

bostadsrätt. Hyresnämnden fann, trots att bostadsrätten inte var värderad, att det var allmänt veterligt att marknadsvärdet på bostadsrätter var högre. Ansökan om tillstånd till byte avlogs. Även Hyresnämnden i Stockholms beslut den 6 september 2004 i ärende nr 7110-04 avsåg samma fråga.

I Hyresnämnden i Stockholms beslut den 6 september 2007 i ärende nr 6123-07 var köpeskillingen i stort sett densamma som mäklarannonsens utgångspris. Det speciella var att ett annat liknande radhus som lades ut till försäljning senare med samma utgångspris fick ett slutpris som översteg utgångspriset med drygt 54 procent. Hyresnämnden fann att inte annat framkommit än att utgångspriset vid den första försäljningen motsvarat det dåvarande marknadsvärdet. Att huspriserna oväntat ökat förhållandevis kraftigt var inte skäl till annan bedömning.

I Hyresnämnden i Stockholms beslut den 18 december 2002 i ärende nr 14761-02 fann hyresnämnden att det inte var visat att priset avvek från marknadsvärdet i tillräckligt hög grad när priset var 1,8 miljoner kronor och en mäklare värderat bostadsrätten till 2,4 miljoner kronor. Till saken hörde att bostadsrätten enligt hyresgästen legat ute till försäljning för 2,2 miljoner kronor utan att bli såld. Situationen var densamma i Hyresnämnden i Stockholms beslut den 6 februari 2003 i ärende nr 14511-02. Det var fråga om en villa som sålts för 1,8 miljoner kronor och hyresvärden som anfört att marknadsvärdet borde ha varit drygt två miljoner kronor ansågs inte ha visat att priset klart understeg marknadsvärdet.

I Hyresnämnden i Stockholms beslut den 29 maj 2007 i ärende nr 3026-07 jämförde hyresvärden med försäljningar av andra bostadsrätter i området och fann att värdet av den aktuella bostadsrätten borde ha legat mellan 3 150 000 och 3 925 000 kronor. Hyresgästen hänvisade till en värdering av en mäklare som angav att värdet låg mellan 2,8 och 2,95 miljoner kronor. Hyresnämnden ser till de andra försäljningarna och finner att priset på 2,8 miljoner kronor framstår som anmärkningsvärt lågt. Ansökan om tillstånd till byte avlogs.

Ett första konstaterande är att hyresnämnden bara jämför priset med marknadsvärdet. Enligt Högsta domstolens prejudikat NJA 1990 s 412 ska priset jämföras med det pris som hyresgästen skulle ha betalat om hyresrätten inte lämnats i byte. Hur man korrekt ska tolka prejudikatet är dock inte helt klart och hovrätten har funnit att priset ska jämföras med marknadsvärdet i ett fall där det inte har varit aktuellt för fastighetsägaren att sälja fastigheten

utan att få en bostadslägenhet i utbyte. Därmed kan man dra slutsatsen att det ryms inom gällande rätt att bara se till marknadsvärdet.

Mot den bakgrunden framstår det som att de flesta av de ovan angivna avgörandena följer gällande rätt. Priset vid omvandlingen till bostadsrätt är inte marknadsvärdet. Det är priset vid tiden för köpet som är avgörande. En rabatt på omkring femton procent behöver inte innebära att det ska presumeras att det föreligger otillåten ersättning.¹¹⁰ I NJA 1990 s 412 utgjorde en rabatt på drygt femton procent inte en otillåten ersättning.

Hyresnämnden i Stockholms beslut den 29 maj 2007 i ärende nr 3026-07 skiljer sig dock från de andra. Det speciella är dels att skillnaden mellan det aktuella priset och den jämförelselägenhet med lägst pris inte ens är tolv procent samt dels att nämnden helt bortser från en mäklarvärdering som anger att priset är detsamma som marknadsvärdet. Det kan ifrågasättas om detta beslut följer gällande rätt. En möjlig förklaring är att detta beslut är betydligt yngre än de övriga besluten. Kanske är det följderna av en mer restriktiv rättstillämpning. Någon jämförelse kan inte göras mellan de olika hyresnämnderna eftersom alla ärenden som rör prisskillnad när hyresrätten är dellikvid kommer från Hyresnämnden i Stockholm.

¹¹⁰ Femton procents rabatt och ett slutpris på 1,8 miljoner kronor innebär att utgångspriset är drygt 2,1 miljoner kronor.

5. Avslutning

Efter denna genomgång av gällande rätt, genomgång av hyresnämndernas rättstillämpning och analys av hyresnämndernas rättstillämpning kan några avslutande kommentarer lämnas. För det första ska försiktighet iakttas när det gäller att dra för långtgående slutsatser från denna undersökning. Det är trots allt fråga om ett begränsat antal beslut. Dessutom är det inte alltid givet att utgången i varje ärende beror på hyresnämndernas rättstillämpning. Ärendena om tillstånd till byte av hyresrätt är dispositiva, vilket innebär att utgången i stor utsträckning beror på parternas argumentation. Dessutom är många av besluten dåligt motiverade, vilket gör det ännu svårare att dra några slutsatser.

När det gäller rättstillämpningen avseende möjligheten för hyresgästen att erhålla annan godtagbar bostad kan man ändå dra slutsatsen att hyresnämndernas rättstillämpning följer gällande rätt. Den regel som Hyresnämnden i Stockholm ställt upp och som även Hyresnämnden i Göteborg hänvisar till i något fall talar också för en rättssäker rättstillämpning. Ett frågetecken är om det är motiverat med en strängare rättstillämpning för villor. Där verkar det som att jämförelsevillorna ska vara i grova drag likvärdiga. Det verkar nästan som om hyresnämnden konstruerat regeln om villor för att få samma resultat som vid regeln för bostadsrätter, det vill säga samma svårighet att få tillstånd till byte, vilket i högsta grad kan ifrågasättas. Grunden för hela denna rättstillämpning är möjligheten att erhålla en godtagbar bostad, inte att minska mängden byten mellan hyrd bostad och ägd bostad.

En annan fråga, som också diskuterats i detta arbete, är om praxis ska ändras utan föregående lagändring. Som jag tidigare nämnt så bygger förändringen på en överenskommelse mellan ledamöter från olika hyresnämnder. Redan detta innebär att rättstillämpningen innan förändringen kan antas ha varit mindre homogen och rättssäker än efter förändringen. Som jag tidigare nämnt är det i grunden positivt att en sådan överenskommelse kommer till stånd. Särskilt när det gäller mål som inte får överklagas är det önskvärt att nämnderna kommer överens om en likformig rättstillämpning. Att det finns ett rättssäkerhetsproblem framgår av att Hyresnämndens, Arrendenämndens och Svea hovrätts Samarbetsorgan (HASSO) inrättats för att främja sådana överenskommelser. Att det ska krävas en lagändring för att kunna ingå en sådan överenskommelse kan inte vara nödvändigt. Ett initiativ måste kunna komma från ett organ som HASSO.

När det sedan gäller överenskommelsens innehåll finns det två aspekter som kan diskuteras. Att överenskommelsens innehåll följer gällande rätt är i detta sammanhang en förutsättning. Den första aspekten som kan diskuteras är om en överenskommelse får innebära en skärpning av rättstillämpningen, såsom denna överenskommelse inneburit. När det gäller detta måste frågan ställas; en skärpning för vem? Förändringen har inneburit att det är svårare för hyresgästen att få tillstånd till byte, men för hyresvärderna kan förändringen anses innebära att man fått möjlighet att med hänvisning till förarbeten hindra byten. En förändring av rättstillämpningen, särskilt när argument från förarbeten som inte tidigare beaktats fullt ut ges utrymme, kan i mål med två parter förutsättas innebära en skärpning för ena parten och en mildring för den andra parten. Därmed är denna skärpning inte ett skäl till att inte ingå sådana överenskommelser.

Den andra aspekten som kan diskuteras är hyresnämndernas motiv till överenskommelsen. Det framgår av hyresnämndernas motivering att syftet är att motverka obalansen på hyresmarknaden och man kan också fråga sig om det är hyresnämndernas uppgift att beakta obalansen på hyresmarknaden. Min åsikt är att vad som motiverat förändringen egentligen saknar betydelse, så länge förändringen ökar rättssäkerheten och följer lagen, förarbeten och prejudikat. Särskilt när lagstiftaren har tillsatt en nämnd med intresseledamöter kan man förutsätta att sådana saker som hyresmarknadens obalans kan initiera förändringar. Avgörande är dock att det inte finns en dold agenda, som i förlängningen kan innebära en rättstillämpning i strid med gällande rätt. Så är till exempel fallet som ovan nämnts om hyresnämnderna konstruerat regeln om villor för att få samma resultat som vid regeln för bostadsrätter, det vill säga samma svårighet att få tillstånd till byte.

En helt annan fråga är om det kan finnas anledning till kritik när en rättstillämpning följer gällande rätt. En sådan kritik ska dock naturligtvis inte riktas till den som tillämpar rätten, utan till lagstiftaren. Man kan till exempel ifrågasätta vad resultatet av denna rättstillämpning blivit och om förändringen av praxis har begränsat någon svarshandel totalt sett. Resultatet kanske, såsom antytts i inledningen, bara blir en förändring av hyresvärdens ställning. Oavsett vilket kan förändringen av rättstillämpningen ses som ett tydligt stärkande av hyresvärdarnas förhandlingsposition, eftersom det är hyresgästerna som förlorar alla tvister. Vidare kan man ifrågasätta om hyresgäster inte ska få välja sin bostad mer fritt. Om man förutsätter att bytet verkligen är ett villkor för köpet är det lite tufft mot hyresgästen att denne inte får välja bostad utifrån alla slags egenskaper, såsom bergvärme och uteplats, utan bara utifrån vissa slags

egenskaper. I grunden är detta en kritik mot förarbetena som säger att hyresgästen måste acceptera en godtagbar bostad. Detta är en del av balansen eller obalansen i rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst, men detta synsätt kanske delvis är förlegat.

När det gäller rättstillämpningen avseende rekvisitet andra särskilda skäl finns det dock anledning att starkt ifrågasätta om hyresnämnderna följer gällande rätt. Visserligen är inte gällande rätt entydig när det gäller sambandet mellan 12 kap 35 § och 12 kap 65 § jordabalken, men hyresnämnderna följer i alla fall inte Högsta domstolens prejudikat och inte den enda utförliga tillika logiska modellen som lagts fram i doktrinen, det vill säga den i Adolfsson & Hillert. Värre är dock att hyresnämnderna inte heller konstruerat någon egen etablerad regel som de sedan följer. Slutsatsen blir att hyresnämndernas rättstillämpning i detta avseende inte är tillräckligt rättssäker.

När det gäller jämförelsen mellan hyresnämnderna kan inga säkra slutsatser dras på grund av det begränsade antalet ärenden. Det enda området där någon jämförelse kunde göras var avseende möjligheten för hyresgästen att erhålla annan godtagbar bostad och där fanns stora skillnader. Hyresnämnden i Stockholm verkar ha fått en slags ledarroll bland hyresnämnderna. Hyresnämnden i Stockholm konstruerade en regel som även Hyresnämnden i Göteborg hänvisar till och även doktrinen föredrar att hänvisa till avgöranden från Hyresnämnden i Stockholm.

Den kvardröjande känslan efter denna analys av hyresnämndernas rättstillämpning är att rättssäkerheten kan ifrågasättas både inom en och samma hyresnämnd och mellan olika hyresnämnder. Det är inte säkert att lika fall behandlas lika. Det är också möjligt att hyresnämnderna uppfattat sitt uppdrag så att de skall försvåra byten mellan ägd och hyrd bostad, utan att detta är påkallat av lagstiftaren. Båda dessa problem skulle åtgärdas om överklagandeförbudet togs bort och Svea hovrätt fick avgöra även ärenden om tillstånd till byte. Argumentet mot detta, att hyresgästen skulle gå miste om bytet när rättsprocessen drar ut på tiden, väger inte lika tungt om rättstillämpningen innebär att hyresgästen ändå går miste om bytet.

Källförteckning

Rättsfall

Rättsfall från Högsta domstolen

NJA 1980 s 619

NJA 1990 s 412

Rättsfall från hovrätterna

RH 2005:22

Rättsfall från hyresnämnderna

Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 24 april 2003 i ärende nr 919-03

Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 16 februari 2006 i ärende nr 410-06

Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 12 juni 2006 i ärende nr 1668-06

Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 12 juni 2007 i ärende nr 1665-07

Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 23 augusti 2007 i ärende nr 2345-07

Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 30 oktober 2007 i ärende nr 3257-07

Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 19 mars 2009 i ärende nr 617-09

Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 5 november 2009 i ärende nr 3281-09

Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 25 maj 2010 i ärende nr 1270-10

Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 15 december 2010 i ärende nr 3978-10

Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 27 juli 2011 i ärende nr 2408-11

Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 14 mars 2013 i ärende nr 671-13

Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 12 juni 2013 i ärende nr 2178-13

Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 7 februari 2014 i ärende nr 4952-13

Hyresnämnden i Stockholms beslut den 21 november 2002 i ärende nr 9891-02

Hyresnämnden i Stockholms beslut den 18 december 2002 i ärende nr 14761-02

Hyresnämnden i Stockholms beslut den 16 januari 2003 i ärende nr 14477-02

Hyresnämnden i Stockholms beslut den 6 februari 2003 i ärende nr 14511-02

Hyresnämnden i Stockholms beslut den 6 september 2004 i ärende nr 7110-04

Hyresnämnden i Stockholms beslut den 14 mars 2005 i ärende nr 338-05
Hyresnämnden i Stockholms beslut den 30 augusti 2005 i ärende nr 7386-05
Hyresnämnden i Stockholms beslut den 14 oktober 2005 i ärende nr 8990-05
Hyresnämnden i Stockholms beslut den 17 november 2005 i ärende nr 12202-05
Hyresnämnden i Stockholms beslut den 22 november 2005 i ärende nr 12149-05
Hyresnämnden i Stockholms beslut den 2 februari 2006 i ärende nr 14314-05
Hyresnämnden i Stockholms beslut den 18 april 2006 i ärende nr 702-06
Hyresnämnden i Stockholms beslut den 2 maj 2006 i ärende nr 1566-06
Hyresnämnden i Stockholms beslut den 2 maj 2006 i ärende nr 3185-06
Hyresnämnden i Stockholms beslut den 23 maj 2006 i ärende nr 3911-06
Hyresnämnden i Stockholms beslut den 30 maj 2006 i ärende nr 2622-06
Hyresnämnden i Stockholms beslut den 11 april 2007 i ärende nr 1447-07
Hyresnämnden i Stockholms beslut den 26 april 2007 i ärende nr 2243-07
Hyresnämnden i Stockholms beslut den 9 maj 2007 i ärende nr 2925-07
Hyresnämnden i Stockholms beslut den 28 maj 2007 i ärende nr 3591-07
Hyresnämnden i Stockholms beslut den 29 maj 2007 i ärende nr 3026-07
Hyresnämnden i Stockholms beslut den 5 juni 2007 i ärende nr 4492-07
Hyresnämnden i Stockholms beslut den 28 juni 2007 i ärende nr 3894-07
Hyresnämnden i Stockholms beslut den 6 september 2007 i ärende nr 6123-07
Hyresnämnden i Stockholms beslut den 4 oktober 2007 i ärende nr 7070-07
Hyresnämnden i Stockholms beslut den 11 oktober 2007 i ärende nr 7500-07
Hyresnämnden i Stockholm beslut den 27 november 2007 i ärende nr 7915-07
Hyresnämnden i Stockholms beslut den 4 december 2007 i ärende nr 8692-07
Hyresnämnden i Stockholms beslut den 16 januari 2008 i ärende nr 10702-07
Hyresnämnden i Stockholms beslut den 4 februari 2008 i ärende nr 10552-07
Hyresnämnden i Stockholms beslut den 6 februari 2008 i ärende nr 274-08
Hyresnämnden i Stockholms beslut den 15 maj 2008 i ärende nr 4082-08
Hyresnämnden i Stockholms beslut den 28 maj 2008 i ärende nr 1788-08
Hyresnämnden i Västerås beslut den 26 februari 2009 i ärende nr 377-09

Offentligt tryck

Prop 1973:23 med förslag till lag om ändring i jordabalken m m

Prop 1983/84:137 med förslag till ändringar i hyreslagstiftningen

Prop 1992/92:115 om ändringar i jordabalkens hyresregler

SOU 1966:14, Ny hyreslagstiftning

SOU 2012:82, Hyres- och arrendetvister i framtiden

Litteratur

Adolfsson, Kjell & Hillert, Sten, *Hyresrätt som dellikvid*, Iustus förlag, Uppsala, 1991

Andersson, Charlotte, *Lägenhetsbyten och andrahandsuthyrning*, 2 u, Norstedts juridik, Stockholm, 2008

Bengtsson, Bertil, Hager, Richard & Victorin, Anders, *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, 8 u, Norstedts juridik, Stockholm, 2013

Christensen, Anna, *Hemrätt i hyreshuset: En rättsvetenskaplig studie av bostadshyresgästens besittningsskydd*, Juristförlaget, Stockholm, 1994

Fastighetsägarna, *Missbruket av bytesrätten: En rapport om svarthandeln med hyreslägenheter i Stockholm*, Fastighetsägarna, Stockholm, 2006

Grauers, Folke, *Nyttjanderätt: Hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt*, 11 u, Juristförlaget, Lund, 2001

Hellner, Jan, *Rättsteori: En introduktion*, 2 u, Norstedts juridik, Stockholm, 1992

Heuman, Lars, *Rättspraxis*, Finna rätt: juristens källmaterial och arbetsmetoder, Bernitz, Ulf, Heuman, Lars, Leijonhufvud, Madeleine, Seipel, Peter, Warnling-Nerep, Wiweka & Vogel, Hans-Heinrich, 12 u, Norstedts juridik, Stockholm, 2012

Holmqvist, Leif & Thomsson, Rune, *Hyreslagen: En kommentar*, 11 u, 2015, <http://zeteo.wolterskluwer.se> (Hämtad 2015-10-04)

Kleineman, Jan, *Rättsdogmatisk metod*, Juridisk metodlära, Korling, Fredric & Zamboni, Mauro (red), Studentlitteratur, Lund, 2013

Larsson, Nils, Synnergren, Stieg & Heime, Torsten, *Bostadshyresavtal i praktiken*, Norstedts juridik, Stockholm, 2003

Rittri, Bror, *Kjell Adolfsson & Sten Hillert: Hyresrätt som dellikvid*, JT 1992/93 s 573

Sandgren, Claes, *Är rättsdogmatiken dogmatisk?* TfR 2005 s 648

Schmidt, Folke, *Domaren som lagtolkare*, Festskrift tillägnad professor, juris och filosofie doktor Nils Herlitz vid hans avgång från professorsämbetet den 30 juni 1955, Stockholms högskolas stats- och rättsvetenskapliga fakultet, Norstedt, Stockholm, 1955

Skorup, Ulf & Underskog, Tomas, *Hyreslagarna: Jordabalken 12 kap, hyresförhandlingslag m fl författningar samt kommentarer*, 9 u, Karnov Group, Stockholm, 2013

Strömholm, Stig, *Rätt, rättskällor och rättstillämpning: En lärobok i allmän rättslära*, 5 u,
Norstedts juridik, Stockholm, 1996