



UPPSALA
UNIVERSITET

Juridiska institutionen
Höstterminen 2018

Examensarbete i civilrätt, fastighetsrätt
30 högskolepoäng

Hyreslagens flexibilitet på en allt mer flexibel hyresmarknad

Coworkingmedlemskap – ett lokalhyresavtal i fårakläder?

The flexibility of the rental legislation on an increasingly more flexible rental market

Coworking membership – an office lease in sheep's clothing?

Författare: Jesper Johansson

Handledare: Docent Erika P Björkdahl



Abstract

Coworking och andra nya former av flexibla kontorslösningar har under flera års tid varit på kraftig uppgång. Fenomenet har expanderat främst i de tätbefolkade storstäderna och ur ett internationellt perspektiv utgör det nu en betydande andel av den kommersiella hyresmarknaden. Uppläggen möjliggör en smidig skalbarhet för framförallt mindre företag och bidrar till ett effektivt nyttjande av det begränsade antalet kontorsbyggnader. De här flexibla kontorsupplåtelseerna möjliggör för företag, organisationer och privatpersoner att genom ett medlemskap få tillgång till en dynamisk kontorsmiljö med ett flertal kringtjänster. Lokalerna kan antingen fullt ut delas med övriga ”medlemmar” eller till viss del utgöras av exklusiv kontorsyta. I medlemskapet ingår ofta tillgång till en rad olika kringtjänster som exempelvis bemannad reception och deltagande i sociala evenemang.

Dessa avtalsförhållanden bär både många likheter och olikheter med traditionella lokalhyresavtal och frågan om hyreslagstiftningen är tillämplig har inte än besvarats av svensk domstol. Den här uppsatsen utreder därför ramarna för hyreslagens tillämpningsområde och applicerar sedan de slutsatserna på ett antal exemplifierande avtalsscenarion som speglar motsvarande avtalsförhållanden på hyresmarknaden idag. Uppsatsen svarar på hur dessa nya typer av kontorsupplåtelser ska placeras i den lokalhyresrättsliga systematiken och utreder vilka konsekvenser det får för parterna på marknaden. Resultaten kan sammanfattningsvis sägas konstatera att hyreslagen med största sannolikhet äger tillämplighet på dessa avtalsförhållanden, men att de rättsliga konsekvenserna av ett domstolsförfarande troligtvis inte skulle bli påtagligt inverkan för avtalsparterna.

Innehållsförteckning

1	Inledning	1
1.1	Ämnesintroduktion	1
1.1.1	<i>Innovation på hyresmarknaden</i>	1
1.1.2	<i>Marknadstendenser</i>	1
1.1.3	<i>Hyresgästens nya behov</i>	3
1.1.4	<i>Rättslig contextualisering</i>	5
1.2	Syfte och frågeställning	6
1.3	Avgränsningar och terminologi	6
1.4	Metod och material	7
1.4.1	<i>Rättsdogmatisk metod</i>	7
1.4.2	<i>Teleologisk metod</i>	8
1.4.3	<i>Problematisering av den juridiska metoden</i>	9
1.4.4	<i>Material</i>	10
1.5	Disposition	10
2	Hyresrättsliga utgångspunkter	12
2.1	Hyreslagstiftningen som skyddslagstiftning	12
2.2	Ändamålsdiskussion lokalhyra	13
2.2.1	<i>Värden för hyresvärd och hyresgäst</i>	13
2.2.2	<i>Motiv och funktion för dagens lagstiftning</i>	14
2.2.3	<i>Det indirekta besittningsskyddet</i>	15
2.3	Avtalsfrihet och tolkning av hyresavtal	17
2.4	Hyreslagens tvingande karaktär	19
2.5	Det traditionella hyresavtalet	19
2.6	Sublokation	20
2.6.1	<i>Allmänt</i>	20
2.6.2	<i>Total respektive partiell sublokation</i>	20
2.6.3	<i>Rättsliga förutsättningar för sublokation</i>	22
2.6.4	<i>Konsekvenser för avtalsparterna</i>	24
3	Ramarna för hyreslagens tillämplighet	25
3.1	Allmänt om avsnittet	25
3.2	De hyresrättsliga rekvisiten	25
3.3	Hyresobjektet	26
3.3.1	<i>Lokalisering</i>	27
3.4	Upplåtelse till nyttjande mot ersättning	28
3.4.1	<i>Variationer i nyttjandet</i>	28
3.4.2	<i>Exklusivt nyttjande</i>	29
3.4.3	<i>Ersättning</i>	30

3.5	Bostad, lokal eller bokal.....	30
3.6	Gränsdragning mot köp av tjänst.....	31
3.7	Blandade och kopplade avtal.....	32
3.7.1	<i>Klassificering i avtalstyper</i>	33
3.7.2	<i>Ett mer ändamålsenligt angreppssätt</i>	36
3.7.3	<i>Hysesavtal med hyresfrämmande inslag</i>	38
3.8	Sammanfattning.....	39
4	Bedömning av avtalsscenarion	40
4.1	Utgångspunkter för avtalsscenarion.....	40
4.2	Utgångspunkter för rättslig bedömning.....	41
4.3	Exemplifierande avtalsförhållanden	42
4.3.1	<i>Rum på kontorshotell, (avtalsscenario 1)</i>	42
4.3.2	<i>Rum på kontorshotell inkl. service, (avtalsscenario 2)</i>	43
4.3.3	<i>Coworkingmedlemskap med privat kontorsyta, (avtalsscenario 3)</i>	44
4.3.4	<i>Coworkingmedlemskap för längre period, (avtalsscenario 4)</i>	46
4.3.5	<i>Coworkingmedlemskap för kortare period (avtalsscenario 5)</i>	47
4.4	Reflektioner över hyreslagens tillämplighet i nämnda fall.....	48
5	Frekvent aktualiserade lokalhyresregler	50
5.1	Hyreslagens särskilda karaktär	50
5.2	Hyresavtalets löptid och uppsägning	51
5.2.1	<i>Uppsägningstiden</i>	52
5.2.2	<i>Indirekt besittningsskydd</i>	52
5.3	Upplåtelseändamålet.....	53
5.4	Hyresobjektets yta	55
5.5	Hyressättning.....	55
5.5.1	<i>Rörlig hyra</i>	57
5.6	Kort konklusion.....	58
6	Konsekvenser i föreliggande scenarion	59
6.1	Följder av hyresreglernas tillämpning.....	59
6.2	Sublokation – total eller partiell i förevarande situationer?.....	62
6.3	Sammanfattning.....	63
7	Slutsatser	64
7.1	Återkoppling till frågeställning	64
7.2	Rättspolitisk kommentar	65
7.3	Avslutande tankar	67
	Källförteckning	68

Förkortningar

HD	Högsta domstolen
Hyreslagen	Jordabalken kapitel 12
JB	Jordabalk (1970:994)
NJA	Nytt juridiskt arkiv
RBD	Rättsfall från bostadsdomstolen
RH	Publicerat hovrättsavgörande
Prop.	Proposition
PBL	Plan- och bygglag (2010:900)
SOU	Statens offentliga utredningar
SvJT	Svensk Juristtidning

1 Inledning

1.1 Ämnesintroduktion

1.1.1 Innovation på hyresmarknaden

Kontorshyresmarknaden är i förändring och begrepp som kontorshotell, coworking och ”space-as-a-service” blir allt mer vanligt förekommande. Merparten av dagens hyresförhållanden är fortfarande utformade enligt den traditionella modellen för kontorshyra, där en hyresvärd upplåter ett bestämt antal kvadratmeter kontorslokal mot en för hyresgästen fast löptid och hyresavgift.¹ Det finns dock ingenting som talar för att en utveckling mot mer innovativa och flexibla kontor kommer att avta. Istället pekar allt mot att dessa nya typer av kontor kommer fortsätta växa i omfattning, med nya legala utmaningar som följd. Nya aktörer bryter oprövad mark på hyresmarknaden genom att erbjuda organisationer, företag och privatpersoner enkel och flexibel tillgång till kontorslokaler istället för traditionella hyreskontrakt. Internationellt har denna utveckling pågått under en längre tid och hunnit växa påtagligt i omfattning. Bland annat är nu världens största coworkingaktör, Wework, centrala Londons största privata kontorshyresgäst.² Flertalet marknadsrapporter spår att Sveriges hyresmarknad kommer att fortsätta följa i samma riktning.³

1.1.2 Marknadstendenser

I grund och botten handlar förändringen om att hyresgästernas behov börjat skifta, från stabilitet till flexibilitet.⁴ Ett flertal faktorer ligger bakom den här utvecklingen och bestyrker även dess fortsatta tillväxt. Här följer nu en uppräknig av de mest påtagliga faktorerna för utvecklingen på hyresmarknaden. Faktorerna verkar på lokal, regional och global nivå och de är alla länkade till varandra.

Till att börja med har de senaste årens digitalisering skapat möjligheter för mer dynamiska arbetsätt och minskat behovet av fysiska möten. Teknologiska innovationer

¹ Lind & Lundström, Kommersiella fastigheter i samhällsbyggandet s. 40.

² Williams, Financial Times, 23/1 2018. Wework inhyser i sin tur företag och enskilda i sina kontorslokaler.

³ Newsec property outlook spring 2017 s. 16 f, PwC och Urban Land Institute: Emerging Trends in Real Estate Europe 2018 s. 15.

⁴ Newsec property outlook spring 2017 s. 14 ff, Svefa, svensk fastighetsmarknad fokus 24 orter s. 24.

har gjort att fysiska avstånd inte längre är konkurrensbegränsande och att större krav ställs på företags anpassningsbarhet på en allt mer snabbväxande marknad.⁵ Som följd på den digitala utvecklingen har kraven från den generation som nu är på väg ut i arbetslivet ökat på arbetsplatsens flexibilitet och effektivitet, genom bland annat digital kommunikation. En fast geografisk plats för arbetet har idag begränsad attraktivitet i jämförelse med tidigare.⁶

Digitaliseringen har i sin tur även banat väg för delningsekonomin, vilken är ytterligare en betydande faktor bakom utvecklingen på den kommersiella hyresmarknaden. Delningsekonomin kännetecknas av ett delande av outnyttjade resurser och berör långt fler marknader än vad som behandlas här.⁷ I hyresmarknadens kontext tar det sig bland annat uttryck genom nya digitala plattformar, som möjliggör för fastighetsägare och hyresgäster att med kort varsel hyra och hyra ut outnyttjad kontorsyta.⁸ Det ger i det korta perspektivet fastighetsägare möjlighet att minimera vakanta kontorsytor och i det längre perspektivet skapar det en tilltro hos både hyresvärdar och hyresgäster till möjligheten att på ett flexibelt sätt kunna optimera sina kontorslokaler efter verksamheten vid varje givet tillfälle. Den här utvecklingen har sedermera banat väg för aktörer vars kärnverksamhet går ut på att erbjuda nya typer av kontorslösningar där delningsekonomin står i centrum. Coworkingaktörer erbjuder, istället för traditionella hyreskontrakt, ”medlemskap” på löpande tid med korta uppsägningstider till privatpersoner och företag, där de gemensamt har möjlighet att nyttja alla aktörens byggnader och faciliteter för olika ändamål.⁹ En betydande del av attraktionskraften i dessa coworkingkoncept består även i tillgången till kringtjänster, vilka kommer beskrivas närmare i följande avsnitt.

Fortsättningsvis kan noteras att andelen små¹⁰ företag nu utgör cirka 99,7 % av det totala antalet företag i Sverige.¹¹ Små företag har på en allt mer snabbväxande marknad svårare att göra tillförlitliga prognoser för sin verksamhet på längre sikt och kräver därför större flexibilitet i sina hyreskontrakt. De är bland annat i stort behov av elasticitet i sin kontorsyta för att snabbt kunna krympa och växa i personalantal, men vill även ha möjlighet att flytta geografiskt utan långa ledtider. Emellertid är marknaden för denna typ

⁵ Lind & Lundström, Kommersiella fastigheter i samhällsbyggandet s. 40.

⁶ SOU 2016:89 s. 177 f.

⁷ SOU 2017:26 s. 61.

⁸ Se t.ex. <https://Workaround.se>

⁹ <https://Convendum.se> 14/11 2018. Convendum erbjuder exempelvis löpande kontraktstid med tre månaders uppsägningstid.

¹⁰ Små företag definieras här som företag med 1–49 anställda, enligt EU-kommissionens rekommendation 2003/361/EG.

¹¹ Holmström, Ekonomifakta, 04/12 2018.

av tjänster inte begränsad till små företag. Ur ett internationellt perspektiv är en stor andel av de som nyttjar coworkingkontor stora företag; i Sverige har nyligen KPMG etablerat en egen ny kontorsmodell för att erbjuda sina anställda mer flexibilitet.¹²

Slutligen bör även urbaniseringen nämnas som en pådrivande faktor till den pågående förändringen på kontorshyresmarknaden. Enligt FN:s organ DESA kommer omkring två av tre (68%) personer bo i en storstad år 2050.¹³ Den högre koncentrationen av invånare och företag i storstäderna har länge ökat efterfrågan på kontorslokaler och därigenom även pressat upp kvadratmeterpriserna.¹⁴ I Stockholm har en annan pådrivande faktor under de senaste åren varit de startupbolag i tech-sektorn som är villiga att betala en hög ersättning för kontorslokaler i centralt läge. De höga lokalhyrorna har drivit fram kreativare sätt att utnyttja den begränsade yta som finns i storstäderna. När hyresgäster till exempel kan dela på vissa gemensamma ytor rationaliseras utnyttjad yta bort och den totala hyran för lokalen delas på ett kostnadseffektivt sätt mellan alla hyresgäster. Som en fortsättning på detta testas även kombinerade boenden och kontorsytor för tillfället i Stockholm.¹⁵ En effektivisering som ger fördelar både samhällsekonomiskt och hållbarhetsmässigt, samtidigt som det skapar affärsmässiga synergieffekter för hyresgästerna genom kunskapsutbyten. Eftersom antalet fastigheter i storstäderna är begränsat har fastighetsinvestorer och fastighetsägare allt mer riktat sitt fokus mot utveckling av befintliga fastigheter och då främst på yteffektivisering, för att fortsätta kunna möta den ökade efterfrågan. Marknadsprognoser visar även att kontorsklimat och arbetsplatsens flexibilitet är parametrar som kommer ha stor inverkan över fastighetsbyggandet de kommande åren.¹⁶

1.1.3 Hyresgästens nya behov

En växande andel organisationer och företag efterfrågar alltså en annan typ av arbetsplats än vad hyresmarknaden traditionellt sett kunnat erbjuda. Kontorsmiljön har under det senaste seklet gått från att utgöras av cellkontor, till kontor med öppnare planlösning och sedermera populariserandet av aktivitetsbaserad kontorsyta.¹⁷ Att hyresgäster nu

¹² Fastighetsägarna Sverige, Coworking - en exponentiell trend och fastighetsägarnas nya verklighet s. 8, Odeh, Fastighetstidningen, 10/4 2018.

¹³ DESA, World Urbanization Prospects 2018: Key Facts.

¹⁴ Kontorshyrorna i CBD i Stockholm ligger nu (hösten 2018) på 6 200 – 7 300 kr/kvm enligt rapporter från JLL och Newsec.

¹⁵ Se ex. <http://www.techfarm.life>, 30/12 2018.

¹⁶ PwC och Urban Land Institute: Emerging Trends in Real Estate Europe 2018 s. 71.

¹⁷ Newsec property outlook spring 2017, s. 12.

efterfrågar flexibla och delade kontorsytor är alltså ett naturligt steg i den fortsatta utvecklingen av kontorsmiljön. Under den här rubriken ska nu hyresgästernas nya krav kort exemplifieras för att senare kunna reda ut hur de riskerar att ge upphov till ett antal juridiska svårigheter.

En väsentlig del av nämnda flexibilitet är önskan från företag, organisationer och privatpersoner att avtala om kortare hyrestider. Traditionella hyreskontrakt på tre år eller mer kan skapa inlåsnings effekter för företag som behöver ha möjlighet att snabbt kunna flytta vid behov. Hyresgäster vill även med kort varsel kunna skräddarsy lokalernas yta efter önskemål och snabbt kunna öka eller minska antal förhyrda kvadratmeter.

Allt fler hyresgäster kräver också multifunktionella kontorslokaler för att kunna bygga en stark företagskultur och tillgodose kraven som deras anställda ställer på kontorsmiljön. Samma ytor ska exempelvis kunna nyttjas för både sociala ändamål, privat kontorsmiljö och i vissa fall även som boende. Det ställs dessutom allt större krav från både fastighetsägare och hyresgäster på att kontorsbyggnaderna ska vara uppförda på ett hållbart sätt med de relevanta miljöcertifieringarna.¹⁸ Mindre företag ser även de affärsmässiga fördelarna med närheten till andra företag med liknande verksamhet som en betydande orsak till att arbeta från ett coworkingkontor.¹⁹

Slutligen efterfrågar hyresgäster i allt större utsträckning tillgång till diverse servicetjänster, som kan bestå av allt ifrån enklare kontorstjänster så som skrivare och internetuppkoppling via wi-fi, till frukost, bemannad reception och hjälp med marknadsföring. Det finns idag ett antal aktörer som i egenskap av fastighetsägare eller som tredje part erbjuder denna typ av helhetslösningar, som ibland går under begreppet ”Space-as-a-service” på grund av att hyresvärden då ses som en leverantör av en helhetstjänst istället för en upplåtare av lokal. Det finns fastighetsägare som beskriver det i termer av att erbjuda hyresgästen upplevelser istället för kvadratmeter.²⁰

Sammanfattningsvis kan konstateras att kontorshyresgäster, i framförallt storstäderna, har börjat efterfråga mer dynamiska hyresförhållanden. Coworkingaktörer erbjuder medlemskap som ger tillgång till deras lokaler tillsammans med andra företag, där kontorsyta numera benämns som en tjänst och inte längre en produkt.

¹⁸ LEED, BREEAM och GreenBuilding är de mest använda miljöcertifieringarna inom EU, se vidare i Lind & Lundström, Kommersiella fastigheter i samhällsbyggandet s. 107 ff, Fastighetsägarna Sverige, Grönt hyresavtal.

¹⁹ Wework economic impact report 2018 s. 17 f.

²⁰ Hellberg, Förvaltarforum, 25/10 2018.

1.1.4 Rättslig kontextualisering

Upplåtelse av nyttjanderätt till fast egendom behandlas i svensk rätt av särskild lagstiftning i jordabalken (SFS 1970:994). Nyttjanderättsavtal delas in i olika typtillhörigheter varav hyra och arrende är två särskilt reglerade sådana. Enligt JB 12 kap. 1 § st. 1 utgör en upplåtelse av ett hus eller del av hus till nyttjande mot ersättning ett avtal om hyra. Hyra delas sedan in i antingen bostadshyra eller lokalhyra och när upplåtelsen av ett hus eller del av hus inte helt eller inte mer än till oväsentlig del används som bostad sorteras det avtalsförhållandet in under nyttjanderättstypen lokalhyra (JB 12 kap. 1 § st. 3).²¹ Uppfyllandet av vissa enligt lagstiftningen fasta kriterier avgör alltså när avtalet är hänförligt till typkategorin lokalhyra och med det följer sedan tillämplighet av hela det hyresrättsliga regelverket för lokaler, som i flera fall är tvingande till förmån för hyresgästen. Den rättsliga verkan av avtalet är sålunda beroende av dess typtillhörighet, som inte nödvändigtvis bestäms av parternas vilja utan av omständigheterna kring avtalsförhållandet. Om avtalet inte kategoriseras som ett hyresavtal är i vart fall de allmänna bestämmelserna om nyttjanderätter i JB kap. 7 tillämpliga, och om avtalet inte kategoriseras som ett nyttjanderättsavtal över huvud taget faller det utanför nämnda regelverk varpå full avtalsfrihet råder. Mot bakgrund av tidigare beskriven utveckling på den kommersiella hyresmarknaden blir det nu allt vanligare med avtalsförhållanden som inte tydligt kan tilldelas typtillhörigheten lokalhyra eftersom de skiljer sig en hel del från hur ett traditionellt renodlat hyresavtal är utformat.²² Upplåtelseavtal för kontorshotell eller coworkingmedlemskap kan som beskrivet inledningsvis exempelvis omfatta både gemensamma ytor, servicetjänster, privat kontorsyta, utbildningar och tillgång till sociala och verksamhetskopplade evenemang. Det ligger även i coworkingaktörernas affärsmodell att kunna erbjuda avtalsvillkor som inte är förenliga med hyreslagens krav. Det förekommer exempelvis avtal på löpande tid med omkring tre–fyra månaders uppsägningstid, eller kortare tidsbestämda kontrakt.²³ Sådana villkor kan på grund av dagens hyreslagstiftning inte erbjudas för traditionella kontorsplatser och lagstiftaren har haft skäl att med delvis tvingande regler lägga grunden för de normer som styr hyresmarknadens avtalsvillkor idag. Som närmare ska redogöras för i kommande avsnitt råder det nu osäkerhet kring hur den nya typ av kontorsupplåtelseavtal ska sorteras in i den existerande hyresrättsliga systematiken.

²¹ Björkdahl, Hyra av bostad och lokal s. 38.

²² A.a. s. 52.

²³ Se exempelvis <https://Convendum.se>, 14/11 2018.

1.2 Syfte och frågeställning

Syftet med den här uppsatsen är att utreda lokalhyresreglernas kompatibilitet med de flexibla och mer differentierade hyresförhållandena på marknaden idag och framöver. Syftet uppnås genom att till en början undersöka om de lokalhyresrättsliga reglerna är tillämpliga på den kategori av hyresförhållanden som beskrivits ovan och om det i så fall medför oönskade effekter. Vidare ämnar uppsatsen även utreda mer generellt vilket utrymme det finns i lagstiftningen för en fortsatt utveckling av en flexibel typ av lokalhyresavtal som fortsatt blir allt vanligare på den kommersiella hyresmarknaden.

Syftet uppnås med hjälp av svar på följande frågeställningar:

- Vilka faktorer är avgörande för tillämpning av hyreslagstiftningen?
- Utgör ett medlemskap hos en coworkingaktör ett hyresavtal?
- Är lokalhyreslagstiftningen tillämplig när en lokal förhyrs som en del av en tjänst?
- Aktualiseras hyreslagens skyddsändamål i de behandlade situationerna och har det någon inverkan på reglernas tillämplighet?
- Är de rättsliga följderna av de behandlade avtalsförhållandena förutsebara för parterna på marknaden?
- Har dagens lagstiftning en begränsande effekt på den kommersiella hyresmarknaden?

1.3 Avgränsningar och terminologi

Som redan är tydligt för läsaren avgränsar sig denna uppsats till att behandla reglerna för lokalhyra, med fokus på kontorslokaler upplåtna för bedrivandet av näringsverksamhet. Under ett par rubriker i uppsatsen kommer dock även redogöras för i vilka situationer bostadshyra anses föreligga och även hur gränsdragningen görs mot arrende och andra avtalstyper. Anledningen är att tydliggöra den yttre ramen för lokalhyresreglerna, men några närmare beskrivningar av de angränsande nyttjanderätts- och avtalstyperna kommer inte göras i den här texten.

Utöver den tvingande lagstiftningen finns det ytterligare bidragande orsaker till de incitament som styr parterna på kontorshyresmarknaden. Exempelvis premierar investerarnas modeller för fastighetsvärdering en låg omsättning av hyresgäster och låg

vakansgrad genom högre värdering vid hög beläggning och långa hyreskontrakt.²⁴ Trots att dessa är för helheten viktiga faktorer kommer de av utrymmesskäl lämnas utanför uppsatsen. Inte heller frågor rörande de skatterättsliga konsekvenserna av de nämnda kontorslösningarna kommer att behandlas i uppsatsen.²⁵

Terminologin som figurerar i anslutning till de nya flexibla kontorslösningarna är till viss del svårfångad. Likt beskrivet inledningsvis betecknas avtalsförhållandet ofta som ett ”medlemskap” och de faktiska skillnaderna mellan ett *kontorshotell*, ett *innovationscenter*, en *inkubatorstjänst*, en *hub* eller en *coworkingyta* är inte alltid tydliga. Att dra skiljelinjer mellan de olika typerna av kontorslösningar och reda ut alla i inledningen nämnda begrepp ligger även det utanför ramen för denna uppsats. Det är heller inte nödvändigt, eftersom avtalsuppläggen ofta skiljer sig åt från fall till fall. Det relevanta blir istället att med utgångspunkt i de olika avtalens gemensamma nämnare ta ett helhetsgrepp kring hur de nya innovativa kontoren passar in i dagens hyresrättsliga lagstiftning. När det i uppsatsen hänvisas till *coworking*, *kontorshotell* eller *flexibla hyresupplägg* ska det därför förstås som olika begrepp för samma företeelse och när en konkretisering krävs kommer det att framgå.

1.4 Metod och material

1.4.1 Rättsdogmatisk metod

I examensarbetet tillämpas i huvudsak en traditionell rättsdogmatisk metod vilken innebär studier av lagtext, lagförarbeten, rättspraxis och doktrin. Rättskällornas interna hierarki ger att utgångspunkten tas i lagtexten och för uttolkningen av dess innebörd letas vägledning i lagförarbeten, rättspraxis och doktrin. Det bör dock nämnas att lagförarbeten och doktrin främst är av just vägledande karaktär för domstolarna, vilket måste tas i beaktande vid en prognos över hur domstolen kommer bedöma en tidigare oprövad situation. I de fall högsta instans har tagit ställning i en rättsfråga ska lägre instanser avgöra mål i enlighet med det. Med hjälp av metoden kommer gällande rättsregler på lokalhyresrättens område klargöras och systematiseras för att sedan kunna bedöma hur ett antal exemplifierande avtalsförhållanden passar in i den systematiken. Även de

²⁴ Lind & Lundström, Kommersiella fastigheter i samhällsbyggandet s. 67 ff.

²⁵ För vidare läsning se mål om frivillig skattskyldighet vid korttidskontrakt, HFD 2015 ref. 62.

rättsliga konsekvenserna av en tillämpning av hyreslagen på dessa avtalsförhållanden kommer att redogöras för.

För att kunna fastställa när lokalhyresreglerna tillämpas krävs en korrekt problemställning.²⁶ Då de diskuterade hyresuppläggen är många och i ständig utveckling är det inte görbart att fixera ett precist definierat avtalsförhållande som utgångspunkt. Att skjuta på rörligt mål är svårt men för syftets uppfyllande inte ett nödvändigt företagande; vissa av slutsatserna måste då ses utifrån antagandet om att de inte längre är giltiga vid tidpunkten för läsning. Istället kommer analysen bestå av en hyresrättslig bedömning på ett mer generellt plan. Det görs genom att på sätt och vis sammansmälta de flertalet nya typer av kontorsupplåtelse som finns på marknaden idag till en serie avtalsvillkor som gemensamt utgör bakgrunden till problemformuleringen för uppsatsen. De scenarion som rättsreglerna appliceras på är framtagna efter studier av marknadsrapporter och samtal med aktiva parter på hyresmarknaden. Ambitionen är att kunna dra slutsatser avseende vilka relevanta bedömningskriterier som är avgörande vid bedömningen av avtalsförhållanden inom denna nya lokalhyreskategori. Inneboende i texten är även ett mer rättsanalytiskt synsätt, genom vilket reglerna på lokalhyresrättens område problematiseras.²⁷ Det resulterar i en kortare rättspolitisk kommentar mot slutet av uppsatsen.

1.4.2 Teleologisk metod

Vid en analys av den rättsliga tillhörigheten av förhållanden som inte förelegat när de eventuellt tillämpbara reglerna tillkom och rent av inte heller gick att föreställa sig vid den tidpunkten, är det motiverat att se till reglernas ändamål för vägledning. För att fullt ut kunna besvara uppsatsens frågeställningar tas därför även hjälp av Ekelöfs teleologiska metod.²⁸ Det görs genom att först fastställa reglernas tillämpning på det klara fallet av lokalhyra för att sedan reda ut hur långt reglernas tillämpningsområde sträcker sig vid fall av mer säregen typ, genom att svara på om reglernas ändamål då fortfarande uppfylls.²⁹ Vilka verkningar tillämpningen av lagstiftning ger i det specifika fallet jämförs med reglernas ändamål för att se om omständigheterna i fallet leder till att tillämpningen av lagen motverkar syftet som den annars ska förverkliga.³⁰ I de säregna

²⁶ Kleineman, Juridisk metodlära s. 2.

²⁷ Sandgren, Rättsvetenskap för uppsatsförfattare s. 45 f.

²⁸ Ekelöf, Rättegång H. 1 s. 99 ff.

²⁹ A.a. s. 105 f.

³⁰ A.a. s. 102.

fallen bör lagregelns ändamål avgöra hur tolkningen och tillämpningen faller ut, och prejudikat utgör i de situationerna extra viktig tolkningsdata.³¹ Hur man väljer att tolka och tillämpa reglerna bör alltså enligt metoden i största möjliga mån styras av vad de är ämnade att uppnå.³²

1.4.3 Problematisering av den juridiska metoden

Uppsatsens inledande rad stipulerar att den kommersiella hyresmarknaden nu är i förändring och mot slutet av introduktionen antyds att dagens hyresrättsliga regelverk möjligen inte har kapaciteten att kunna hantera de nyuppkomna juridiska utmaningarna. Om än jag fortfarande håller förändringen för sann är det inte så dramatiskt som det låter. Istället handlar det om en hela tiden pågående samhällslig utveckling i form av tekniska innovationer med storskaliga attitydförändringar som följd. De rättsliga bedömningarna är inte frikopplade från samhällsutvecklingen i övrigt, utan det rättsliga narrativet är endast ett av fler sätt att se samhällsutvecklingen genom. Förvisso det narrativet som är av störst betydelse i ett juridiskt examensarbete, men det är fortfarande av vikt att placera utvecklingen i ett större sammanhang för att kunna reda ut hur juridiken ska hantera situationen. Jurister har en tendens att trycka in nya företeelser i den rättsliga kontexten utan vidare eftertanke, vilket är något även den här uppsatsen kan beskyllas för. Likväl måste det göras.

Att juridiken skulle vara konstant i en i övrigt föränderlig vetenskaplig gemenskap är inte möjligt att belägga.³³ Det är därför naturligt att lagreglernas gränser och även juridikens relevans luckras upp och omdefinieras när nya ekonomiska och sociologiska fenomen tar plats i samhället. Den juridiska argumentationen står heller inte fri från värderingar.³⁴ När exempelvis ändamålsavvägningar görs är det inte nödvändigtvis så att lagstiftningens ändamål är entydiga och oavsett så finns risken att de inte överensstämmer med någon av parternas önskemål vid en rättstvist.³⁵

Ekelöfs teleologiska metod kan beskyllas för att vara allt för regeltolkningsinriktad och därför bli svåränvänd på mindre reglerade områden.³⁶ Det kan resultera i en obalans när man likt i den här uppsatsen ställs inför situationer där utfallet kan bli antingen en

³¹ Ekelöf, Supplement till Rättegång I-V, s. 54 ff.

³² A.a. s. 105.

³³ Andersson, Rättens narratologiska dimensioner – interaktion och konstruktion s. 11 f.

³⁴ Sandgren, Är rättsdogmatiken dogmatisk? s. 648 ff.

³⁵ Hellner, Metodproblem i rättsvetenskapen s. 180 f.

³⁶ A.a. s. 182.

tillämpning av tvingande lagregler eller ett trevande på oreglerat område. Obalansen består i att de juridiska skillnaderna för när ett avtal placeras på den ena eller andra sidan om gränsstrecket för en lags tillämpningsområde blir större än de praktiska och affärsmässiga skillnaderna för parterna. Det är inte skäl nog att undvika metoden, men det är viktigt att vara medveten om den eventuella obalansen.

1.4.4 Material

För att bestyrka utvecklingen på den kommersiella hyresmarknaden, vilket är utgångspunkten för uppsatsen, har tidigare i det här avsnittet hänvisats till olika marknadsanalyserande rapporter och uttalanden från marknadsaktörer. Jag har även rådfrågat ett antal verksamma jurister för att få en bättre inblick i de praktiska utmaningarna på det här området och en tydligare bild över hur avtalen är utformade. Eftersom uppsatsen målar upp en problemställning som i relativa tal inte än är betydande på hyresmarknaden är det betydelsefullt att tydliggöra problemställningen för läsaren.

Till viss del är de av uppsatsen behandlade legala utmaningarna inte några nya. Problematiken kring hyresfrämmande inslag i lokalhyresförhållanden och andra blandade avtal uppmärksammades bland annat när Anders Dahlquist-Sjöberg 1998 skrev sin avhandling om centrumavtal med undertiteln ”en avtalstyp i omvandling”. Svårigheten låg då närmast i om det var möjlighet att inordna centrumavtalet under den hyresrättsliga typtillhörigheten eller inte. På grund av att liknande frågeställningar uppkommit genom åren finns det både litteratur och rättspraxis att ta till hjälp vid utredandet av de legala frågorna på dagens hyresmarknad. Fortsättningsvis används därför främst de traditionella rättskällorna i form av lagstiftning, lagförarbeten, rättspraxis och doktrin.

1.5 Disposition

Avsnitt 1: Uppsatsen är indelad i avsnitt. I det första avsnittet, i vilket du som läsare befinner dig för tillfället, ges en bakgrund till ämnet uppsatsen kommer att behandla och en redogörelse över på vilket sätt det ger upphov till en problematik. I det här avsnittet sätts även de praktiska ramarna upp för hur ämnet kommer att behandlas vidare i uppsatsen genom att det använda materialet och metoden beskrivs.

Avsnitt 2: De rättsliga konsekvenserna av huruvida ett avtalsförhållande klassificeras innanför ramen för den hyresrättsliga lagstiftningen eller utanför skiljer sig påtagligt. Anledningen till diskrepansen har sin förklaring i historien. Därför görs först en redogörelse för framväxten av det aktuella hyresrättsliga regelverket som social skyddslagstiftning. En sådan genomgång är avgörande för att förstå hyresreglernas skyddskaraktär, som resulterat i att flera av reglerna idag är tvingande. I detta avsnitt kommer även göras en utblick till reglerna för sublokation, på grund av att kontorsupplåtelseu uppsatsen behandlar i dagsläget ofta bygger på ett trepartsförhållande, där en mellanhandsaktör tecknat ett förstahandshyresavtal med en fastighetsägare.

Avsnitt 3: För att korrekt besvara frågeställningarna och uppfylla uppsatsens syfte krävs först en utredning om i vilka situationer hyresreglerna är tillämpliga. Därför görs i det tredje avsnittet en redogörelse för hur dagens lokalhyreslagstiftning tolkats och tillämpats av domstolar och i litteratur. Främst är ambitionen att klarlägga vad som krävs för att hyreslagstiftningen ska vara tillämplig, för att senare kunna tillämpa de slutsatserna på ett antal uppmålade avtalsscenario. Det görs med hjälp av hänvisningar till lagförarbeten, rättspraxis och litteratur.

Avsnitt 4: Sedan görs en ansats att tillämpa hyresregelverket på ett antal exemplifierande avtalsförhållanden som speglar de på kontorshyresmarknaden nu existerande avtalen. Mot bakgrund av föregående avsnitt utreds om omständigheter föreligger för att hyreslagstiftningen ska vara tillämpbar och hur dessa avtalsscenario passar in i den hyresrättsliga systematiken.

Avsnitt 5: Ett hyresförhållande är idag omgärdat av ett flertal regler som skiljer det från andra avtalsförhållanden. Hyreslagens både tvingande och dispositiva regler har stor inverkan på parternas avtalade villkor. Därför kommer i det här avsnittet att redogöras för ett antal av de mest frekvent aktualiserade, och för hyresavtal i allmänhet mest inverkan, reglerna i hyreslagen.

Avsnitt 6: I det sjätte avsnittet görs sedan en kortare analys av vilka rättsliga konsekvenser de regler som listades i föregående avsnitt får på de avtalsscenario som bedömdes i det fjärde avsnittet. Det görs med antagandet att hyreslagen bedöms vara

tillämplig i föreliggande scenarion. I avsnittet tillämpas även reglerna för sublokation på de förevarande avtalssituationerna.

Avsnitt 7: Slutligen görs en sammanfattande kommentar på det uppsatsen utrett tillsammans med en koppling tillbaka till syftet och frågeställningar. Här kommer även resoneras kring lämpligheten i att tillämpa hyreslagstiftning på de behandlade fallen mot bakgrund av ändamålen för hyreslagstiftningen och intressen på marknaden.

2 Hyresrättsliga utgångspunkter

2.1 Hyreslagstiftningen som skyddslagstiftning

När det nu ska ges en sammanfattande beskrivning av bakgrunden till dagens hyresrättsliga lagstiftning är det inte möjligt att fullt ut isolera de lokalhyresrättsliga reglerna. Lokalhyresreglernas framväxt är tätt sammankopplad med framväxten av den bostadshyresrättsliga lagstiftningen. Bitvis måste de därför behandlas gemensamt.

Den traditionstyngda svenska hyreslagstiftningen har sina rötter i lagstiftning från år 1734, där parternas möjligheter att frånträda ett hyresavtal för första gången begränsades.³⁷ Grunden till hyreslagstiftningen som skyddslagstiftning lades sedan år 1907, när regler ämnade att jämna ut styrkeobalansen mellan hyresvärdar och hyresgäster första gången infördes. Genom ett fåtal tvingande regler hade lagstiftaren förhoppningen om att det skulle mana till efterlevnad på hyresmarknaden.³⁸ Balansen mellan parterna förblev dock allt jämnt ojämn då de starka hyresvärdarna avtalade bort ofördelaktiga dispositiva lagregler. Trots detta grundlades i 1907 års lag flera av dagens gällande hyresrättsliga principer.³⁹

De första till hyresgästens förmån tvingande reglerna infördes istället ett decennium senare, i krigslagstiftningen från 1917.⁴⁰ Till en början begränsades hyresvärdens möjlighet till fria hyreshöjningar och efter ändringar tillkom även den första formen av besittningsskydd. Konfliktlinjen utgjordes vid denna tidpunkt av en avvägning mellan

³⁷ Almqvist, Den svenska fastighetsrättens historia, del II s. 40.

³⁸ Lejman Den nya hyresrätten efter hyresregleringens avskaffande, s. 2, lagberedningens förslag till jordabalk, 1905 s. 188, NJA 1908 nr 5:1 II s. 120 ff.

³⁹ Lejman Den nya hyresrätten efter hyresregleringens avskaffande s. 56 ff.

⁴⁰ Dahlquist-Sjöberg, Kommersiella hyresavtal s. 56 ff.

skyddet för bostadshyresgästernas hem och fastighetsägarnas rätt att förfoga över sin egendom.⁴¹ Fastighetsägarnas intresse vägde under många år tyngre med hänvisning till behovet av nybyggnation.⁴² Intresseavvägningen kom sedan att skifta till hyresgästernas fördel. När 1968-års hyreslag arbetades fram, drevs av regeringen igenom det besittningsskydd som än idag utgör det centrala skyddet för bostadshyresgäster.⁴³ I samma lagstiftning infördes även det indirekta besittningsskyddet för lokalhyresgäster med syfte att ge en obefogat uppsagd lokalhyresgäst ersättning för den skada hyresgästen lidit av uppsägningen.⁴⁴

2.2 Ändamålsdiskussion lokalhyra

2.2.1 Värden för hyresvärd och hyresgäst

Lokalhyresförhållandet betingar ofta stora affärsmässiga värden för både hyresvärd och hyresgäst. För hyresvärden ligger värdet primärt i hyresintäkterna från hyresgästen, oavsett om hyresvärden bedriver kontorsuthyrning som kärnverksamhet eller endast hyr ut vakant lokalyta för extra inkomst. Inom butikslokalhyra kan även i vissa fall talas om ett renommévärde för hyresvärden när uthyrning sker till vissa typer av hyresgäster. Framförallt är det relevant i köpcentrum och gallerior där hyresvärden ämnar skapa en bra mix av hyresgäster. Exempelvis så kallade ankarhyresgäster⁴⁵ har stor betydelse för tilldragandet av övriga hyresgäster, vilket i längden kan öka hyresintäkterna för hyresvärden genom höjda hyror på grund av en attraktiv, välbesökt galleria. Liknande resonemang kan även göras gällande för den nya typ av kontor den här uppsatsen behandlar. När en upplåtare av kontorslokaler samlar fler företag på samma yta blir det viktigt att få till en gynnsam mix som är attraktiv för andra potentiella hyresgäster. Ett företag med ett starkt varumärke kan locka till sig andra företag som vill förknippas med det varumärket.

För hyresgästen aktualiseras fler affärsmässiga värden vid ett hyresförhållande och lokalen är ofta central för verksamhetens bedrivande. Lokalens adress och utformning bidrar till byggande av en företagsidentitet gentemot både anställda och kunder. Investeringar görs ofta för att anpassa lokalen efter verksamheten och därigenom uppnå

⁴¹ A.a. s. 60 f.

⁴² Christenesen, Hemrätt i hyreshuset s. 37.

⁴³ A.a. s. 47 f.

⁴⁴ SOU 1966:14 s. 22.

⁴⁵ Se t.ex. HovR T 2785–08 där systembolaget utgjorde en ankarhyresgäst.

gynnsamma ekonomiska förutsättningar för företaget att kunna bygga upp ett kundunderlag, som binds till lokalen. Traditionellt sett har sådana värden byggts upp på längre sikt, varför hyresgästen har gagnats av långa stabila hyreskontrakt. Även hyresvärden tjänar på långa hyrestider då de både slipper risken med mellanperioder av vakans vid byte av hyresgäst och ofta kan dra värderingsmässiga fördelar på grund av att modellerna för fastighetsvärdering premierar långa hyreskontrakt. Vid tecknandet av kortare hyreskontrakt måste hyresvärden istället ofta kompensera med en högre hyresavgift.

2.2.2 Motiv och funktion för dagens lagstiftning

Mot bakgrund av ovan har hyresreglerna utformats för att hyresgästerna ska sitta säkert under lång tid och hyresvärden har av lagstiftningen, och sedermera marknaden, givits incitament att skriva hyreskontrakt med långa löptider.⁴⁶

Hyresförhållandet är i egenskap av sin varaktiga karaktär, med prestationer som infaller löpande, ett avtalsförhållande som ofta innefattar betydande värden för båda parter.⁴⁷ Vid både bostads- och lokalhyra aktualiseras sociala och ekonomiska aspekter för hyresgästen. För samhället i stort kan detta sammanfattas med att hyresmarknaden i vid bemärkelse omfattar stora samhällsekonomiska värden.⁴⁸ Av den anledningen har det länge legat i lagstiftarens intresse att skapa en balans som främjar både hyresvärden, hyresgästen och därigenom hyresmarknaden. För att skapa den balansen har det vuxit fram skyddsregler för hyresgästen, som vanligtvis representerar mindre kapitalstarka intressen än hyresvärden.⁴⁹ Generellt sett tillåter rättsordningen att en starkare part utnyttjar obalansen i ett avtalsförhållande till sin fördel men i vissa situationer föreligger det begränsningar, exempelvis i hyresförhållanden. Skyddsreglerna syftar alltså till att hindra hyresvärden från att missbruka sin ställning som starkare part i hyresförhållandet. Rättsreglernas funktion framträder tydligast i samband med att en part försöker få hyresförhållandet att upphöra, då vanligtvis hyresgästen gör sin lagenliga rätt gällande. Men redan vid avtalsingåendet får hyreslagen genomslag i parternas avtal genom de vanligt förekommande standardiserade hyresavtalen. Det ligger även i den förtänksamme

⁴⁶ SOU 1978:8 s. 95, prop. 1987/88:146 s. 38 f.

⁴⁷ Bengtsson, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom s. 26 f.

⁴⁸ A.a. s. 26 f.

⁴⁹ A.a. s. 25.

hyresvärdens intresse att avtalsvillkoren inte strider mot hyreslagens stadganden för att minimera framtida risker.

Skyddshänsynen skiljer sig i viss mån åt mellan fall av bostadshyra och lokalhyra. Lagstiftaren har ansett att de sociala skyddshänsynen är mer påtagliga i fall av bostadshyra och de ekonomiska skyddshänsynen i fall av lokalhyra.⁵⁰ Det tydligaste exemplet på den här skillnaden är att bostadshyresgästen åtnjuter ett direkt besittningsskydd medan lokalhyresgästen åtnjuter ett indirekt besittningsskydd. Skyddsreglerna vid lokalhyra handlar främst om att säkra hyresgästens värden i lokalen genom en rätt till ersättning vid ogrundad uppsägning. Lokalhyresgästen har byggt upp ett värde i lokalen genom arbete och kapitalinsatser och behöver skyddas från att gå miste om dessa vid ett eventuellt upphörande av avtalet.⁵¹ Det är i storstäderna även svårt att hitta motsvarande ersättningslokal och flyttkostnader kan bli höga.

2.2.3 Det indirekta besittningsskyddet

Lokalen är för hyresgästen ofta väsentlig för verksamhetens bedrivande och ett frekvent utbyte av lokalhyresgäster kan även vara samhällsekonomisk ofördelaktigt. Lagstiftaren har således skapat incitament för långa stadiga hyresförhållanden och ett tydligt tecken på det är begränsningarna i hyresvärdens möjligheter att säga upp hyresavtalet. Istället har det underlättats för hyresgästen att sitta kvar i en lokal där denne byggt upp ekonomiska värden och kundunderlag. Det indirekta besittningsskyddet är det skydd i hyreslagen med störst inverkan på parternas handlingsutrymme i ett hyresförhållande.⁵² Parterna måste förhålla sig till det vid ingående av avtalet, men även under hela hyrestiden då det begränsar hyresvärdens möjlighet att planera för en annan användning av lokalen i fråga. Det indirekta besittningsskyddet ger däremot inte en rätt till förlängning av hyresavtalet likt vid bostadshyra, utan istället en rätt till ersättning vid obefogad uppsägning (JB 12 kap. 57 §).

För att det indirekta besittningsskyddet ska gälla krävs dock att hyresförhållandet varat i minst nio månader, enligt JB 12 kap. 56 §. Besittningsskyddet gäller inte heller när hyresförhållandet upphör på grund av att hyresrätten är förverkad, hyresgästen underlåter ställa säkerhet enligt JB 12 kap. 28 § eller hyresnämnden lämnat tillstånd till avstående

⁵⁰ A.a. s. 26 f.

⁵¹ Departementchefen i prop. 1968:91 Bih. A s. 120.

⁵² Victorin, Kommersiell hyresrätt s. 49.

från besittningsskyddet. När hyrestiden passerat nio månader kan parterna själva avtala om ett sådant avstående (JB 12 kap. 56 §), vilket kommer utvecklas nedan.

I JB 12 kap 57 § räknas de grunder upp för när hyresvärden har rätt att säga upp avtalet utan att ådra sig skyldighet att betala ersättning. De kan sammanfattas som att besittningsskyddet bryts när det föreligger ett kontraktsbrott, byggnaden ska rivras eller byggas om, hyresvärden i annat fall har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet eller när hyresvärdens begärda villkor för förlängning anses skäliga. Grunderna kommer inte behandlas i detalj här, men kort ska nämnas den situation då hyresvärden har *befogad anledning* att upplösa hyresförhållandet, som framgår av JB 12 kap. 57 § 1 st. 4 p; en bestämmelse som har karaktären av en generalklausul. Hyresvärden måste här kunna visa på sakliga skäl till att hyresgästen ska flytta och sedan vägs hyresvärdens skäl mot hyresgästens intresse av att behålla lokalen.⁵³ Samma intresseavvägning görs vid uppsägning enligt JB 12 kap. 57 § 1 st. 1 p, när hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser enligt avtalet. När affärsverksamhet bedrivs i lokalen vägs ofta de ekonomiska intressena mot varandra.⁵⁴ I exempelvis NJA 2013 s. 1112 ansågs hyresvärdens intresse av att använda lokalen på ett ekonomiskt mer fördelaktigt sätt inte väga tyngre än hyresgästens intresse av att kvarstanna. Lokalen var i fallet affärsmässigt mycket gynnsamt placerad för hyresgästen och ingen annan compensation erbjöds från hyresvärden.

Om ingen av de besittningsbrytande grunderna föreligger vid uppsägningen har alltså hyresgästen rätt till ersättning från hyresvärden. Ersättningen beräknas enligt JB 12 kap. 58 b §. Hyresgästen har alltid rätt till en minimiersättning motsvarande en årshyra enligt det uppsagda hyresavtalet. Om skadan överstiger beloppet för en årshyra har hyresgästen rätt till ytterligare ersättning enligt andra stycket. All skada hyresgästen kan redovisa är ersättningsgill och ersättningen har i domstolens bedömningar visat sig kunna uppgå till mycket höga belopp.⁵⁵

Under vissa förutsättningar kan parterna i ett lokalhyresförhållande avtala om att hyresgästen avstår från det indirekta besittningsskyddet. För att ett sådant avstående ska vara giltigt krävs enligt JB 12 kap. 45 a § att det är gjort i en skriftlig och från hyresavtalet separat handling. Vid lokalhyra kan parterna efter hyrestiden passerat nio månader fritt avtala om ett avstående från besittningsskyddet enligt JB 12 kap. 56 §. Innan de nio

⁵³ Björkdahl, Hyra av bostad och lokal s. 350.

⁵⁴ A.a. s. 351.

⁵⁵ Se vidare Victorin, Kommersiell hyresrätt s. 81 ff. Hager, Värdringsrätt s. 437 ff. och Hager, SvJT 2017 s. 631.

månaderna krävs hyresnämndens godkännande för avståendet. Det är vanligt att parterna träffar en sådan överenskommelse vid ingåendet av hyresavtalet och måste därför ansöka till hyresnämnden om ett godkännande. Det är normalt enklare för parterna att få ett avstående från besittningsskyddet godkänt om det begränsas genom särskilda villkor. Exempel på sådana villkor kan vara att avståendet endast är gällande när vissa omständigheter föreligger eller en tidsbegränsning för hur länge avståendet gäller. I de fall en sådan överenskommelse träffas för högst fem år och hyresvärden själv ska bedriva verksamheten eller när vid andrahandshyra förstahandshyresavtalet upphör, krävs inget godkännande från Hyresnämnden för att den ska äga giltighet (JB 12 kap. 56 § 2 st.).

2.3 Avtalsfrihet och tolkning av hyresavtal

De avtalsförhållanden uppsatsen behandlar kan i någon mån ses som ett utslag av den avtalsfrihet som utgör grundbulten i vårt civilrättsliga system. Avtalsfrihet existerar givetvis även på hyresrättens område vilket om inte annat belyses genom de flertalet dispositiva regler i hyreslagen som ger parterna möjlighet att frångå lagstiftningens krav. När ett avtalsförhållande klassificeras inom typtillhörigheten lokalhyra medför det däremot även en viss begränsning av de allmänna kontraktsrättsliga principerna.⁵⁶ Avtalsfriheten parterna åtnjuter i ett hyresförhållande får i vissa lägen stå tillbaka till förmån för de tvingande lagreglerna.⁵⁷ Exempelvis är möjligheten för en hyresvärd att häva ett hyresavtal begränsad i jämförelse med andra typer av avtal, likaså hyresgästens skadeståndsansvar. Lagstiftaren har i de fallen ansett skyddsbehovet större än marknadens behov av avtalsfrihet. På grund av hyreslagens utförliga dispositiva regler är parternas avtalsfrihet till viss del beroende av kunskap om reglernas innehåll och vad som krävs för att avtala bort dessa. Vad parterna för in i hyresavtalet styrs därför till hög grad av hyreslagens regler.

När parterna inte kommer överens om avtalets innebörd tolkas avtalet med utgångspunkt i den allmänna tolkningsläran.⁵⁸ Några utslagsgivande regler för tolkning av avtal i allmänhet existerar inte men däremot finns en ambition att utgå från liknande parametrar för att höja graden av förutsebarhet.⁵⁹ Vanligtvis tas avstamp i parternas

⁵⁶ Bengtsson, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom s. 27 f.

⁵⁷ Victorin, SvJT 1976 s. 436.

⁵⁸ Björkdahl, Hyra av bostad och lokal s. 42.

⁵⁹ A.a. s. 42 f.

viljeförklaringar vid ingåendet av avtalet och avtalstexten är då av central betydelse.⁶⁰ Vid tolkning av hyresavtal tas därför utgångspunkt i hur parterna benämnt avtalet och vilka villkor de fört in. Talar de faktiska omständigheterna för något annat än de parterna angett i avtalet finns anledning att omvärdera utgångspunkten. I de fall parterna inte utnyttjat hyreslagens dispositiva utrymme fylls avtalet ut med reglerna från jordabalkens tolfte kapitel.

Det kan även diskuteras i vilken mån de på hyresmarknaden vanligt förekommande standardavtalen har en normativ verkan för parterna vid ingående av avtalet. Parterna har vid tecknandet inte nödvändigtvis tagit ställning till alla de villkor som ingår i ett sådant standardavtal, som trots det ämnar ge uttryck för parternas viljeförklaringar.⁶¹ Standardavtalen som används på hyresmarknaden är dock vanligen upprättade av branschorganisationer och inte av endera parten. Villkoren är ofta väl avvägda och innebörden tydlig. Oklarhetsregeln bör därför inte i detta avseende användas till hyresvärdens nackdel vid tolkning av dessa standardavtal.⁶² Viss skillnad är det med de avtal den här uppsatsen behandlar, som är upprättade av hyresvärderna med ambitionen att hållas kortfattade och utan formen av ett vanligt hyresavtal. Vid tolkningen av ett sådant avtal ligger det närmare till hands att belasta hyresvärderna med eventuella oklarheter i avtalet. När partsviljorna i ett sådant avtalsförhållande ska utrönas och med beaktande av alla omständigheter sedermera avgöra om hyreslagen äger tillämplighet, måste tolkaren även ta i beaktande att hyreslagen är en skyddslagstiftning. När bedömningen av ett villkor i avtalet, eller hyreslagens tillämplighet, står och väger mellan två alternativa tolkningar, väljs den för hyresgästen mer förmånliga tolkningen. Oklarheter i avtalet ska därför i detta avseende belasta hyresvärderna.⁶³ Det bör däremot främst göras gällande när hyresgästen är den svagare parten i ett hyresförhållande och ett skyddsbehov de facto föreligger.

⁶⁰ Lehrberg, Avtalsolkning s. 30.

⁶¹ Lehrberg, Praktisk juridisk metod s. 225, Sundberg, SvJT 1961 s. 13 f.

⁶² Samuelsson, SvJT 2014 s. 708 f.

⁶³ Björkdahl, Hyra av bostad och lokal s. 44 f.

2.4 Hyreslagens tvingande karaktär

När det talas om att hyreslagens regler är tvingande till förmån för hyresgästen ska det lagtekniskt, enligt JB 12 kap 1 § 5 st, förstås som att reglerna är tvingande om inget annat anges i den specifika regeln. Flertalet av hyreslagens paragrafer stipulerar alltså att parterna får avtala om andra villkor än de regeln förordar. Regleras en fråga över huvud taget inte i avtalet fungerar lagreglerna som sagt utfyllande. Avtalar parterna om ett för hyresgästen mer ofördelaktigt villkor än de som framgår i en tvingande lagregel kan hyresgästen alltid göra lagstiftningen gällande i ett senare skede. Har till exempel parterna avtalat om en kortare uppsägningstid än den som anges i hyreslagen kan hyresgästen vid hyresvärdens uppsägning göra gällande att hyresgästen har rätt till den lagstadgade uppsägningstiden och möjligen på så vis få till en förlängning av hyresavtalet. Oavsett reglernas grad av tvång har de en normerande effekt för hur avtalen på hyresmarknaden utformas. De standardiserade avtalen följer lagstiftningen och en hyresvärd riskerar inte att gå utanför lagstiftningen.

Vid en eventuell tvist rörande ett hyresrättsförhållande ska även poängteras att likt i andra civilrättsliga tvister en förlikning är möjlig för parterna.⁶⁴ Hyresgästen kan i en förlikning efterge sina lagstadgade rättigheter. Det görs vanligen om hyresvärden erbjuder ekonomisk kompensation eller ändrade villkor i gengäld.

På grund av hyreslagens tvingande karaktär bör lagreglerna tolkas extensivt och stor hänsyn måste då tas till alla omständigheter som omger avtalsförhållandet för att utröna om hyresreglerna bör tillämpas på avtalet eller inte. Det kan, genom att låna ett redovisningsbegrepp, uttryckas som att avtalets substans går före dess formella utformning.

2.5 Det traditionella hyresavtalet

Som redan nämnts saknar de nya flexiblare hyresavtalen många gånger ett antal moment som vanligtvis inte ingår i ett traditionellt lokalhyresavtal. Vad som utgör ett sådant ”traditionellt hyresavtal” är naturligtvis inte på något sätt fastställt, men utkristalliseras till viss del genom att studera hur lagstiftaren i utformningen av hyresreglerna föreställt sig ett lokalhyresförhållande och vilken typ av avtal lokalhyresmarknaden traditionellt

⁶⁴ Victorin, Kommersiell hyresrätt s. 19.

sett erbjudit. Den bilden stärks även av hur de standardiserade lokalhyresavtalen på marknaden utformats.⁶⁵

Det traditionella lokalhyresavtalet vilket används som en referenspunkt i uppsatsen, består av ett renodlat tvåpartsförhållande mellan en fastighetsägare och en hyresgäst. Hyrestiden är i regel på tre år och förlängningstiden likaså. Ytan som upplåts är i avtalet specificerad i kvadratmeter eller annat liknande areamått och ersättningen är beloppspreciserad. Lokalen är upplåten till en fysisk person, ett företag eller en organisation och nyttjas exklusivt av denna. Gemensamt nyttjade ytor förekommer i mindre betydande omfattning. Större delar av lokalens inre underhåll sköts i regel av hyresgästen och kringtjänster upphandlas av hyresgästen själv, medan mer omfattande underhåll av byggnaden sköts av hyresvärden, tillika fastighetsägaren.

2.6 Sublokation

2.6.1 Allmänt

Vid tiden för uppsatsen är det mestadels mellanhandsaktörer som tillhandahåller dessa nya typer av flexibla kontorsupplåtelser. I nuläget ser avtalsstrukturen för ett coworkingkontor vanligen ut på följande vis: mellanhandsaktören hyr in sig på längre tid (t.ex. 15 år) hos en fastighetsägare genom ett hyresavtal med traditionell utformning, där fastighetsägaren är medveten om vilken typ av verksamhet aktören kommer att bedriva. Aktören anpassar lokalerna för att passa ändamålet och inhyser sedan företagare och privatpersoner genom olika typer av kortare medlemskap eller liknande avtal. För alla tre parter innebär den beskrivna avtalsstrukturen andra rättsliga implikationer än vid ett tvåpartsförhållande. Det är som sagt ännu osäkert huruvida avtalsförhållandet mellan aktören och nyttjarna kan anses utgöra hyresförhållanden; oavsett är det i detta avsnitt relevant att redogöra för hur de hyresrättsliga reglerna i dagsläget behandlar situationen där en hyresgäst inhyser en annan person. Givet förutsättningarna ovan är det här alltså fråga om ett trepartsförhållande, där mellanhandsaktören är förstahandshyresgäst och sedan inhyser personer i de förhyrda lokalerna.

2.6.2 Total respektive partiell sublokation

⁶⁵ Se avtalsmallar från Fastighetsägarna Sverige.

När en hyresgäst upplåter förhyrd yta till annan benämns det i litteraturen som *sublokation*. Sublokationsbegreppet delas i sin tur in i total och partiell sublokation.⁶⁶ Vid total sublokation upplåter hyresgästen lokalen i sin helhet till annan och vid partiell sublokation upplåts endast en del av lokalen.⁶⁷ Total sublokation kallas även *andrahandsuthyrning* vilket är termen som används i hyreslagstiftningen och partiell sublokation går även under beteckningen *inneboende*, vilket förstås är mer talade för fall av bostadshyra men samma regler gäller även vid lokalhyra. Kännetecknande för båda typerna av sublokation är att hyresförhållandet mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen består; det inbegriper hyresgästens samtliga förpliktelser gentemot hyresvärden.⁶⁸ Andrahandshyresgästen eller den inneboende kan därigenom aldrig få bättre rätt till hyresrätten än förstahandshyresgästen och är beroende av att det avtalsförhållandet består.

Reglerna för total och partiell sublokation skiljer sig åt och hur partsförhållandet definieras kan därav få betydande konsekvenser för parterna. I litteratur och rättspraxis har försökts dras en gräns för när total eller partiell sublokation föreligger.⁶⁹ Notera här igen att lagtekniskt gäller samma paragrafer för både bostad och lokal, men att fokus fortsatt ligger på lokalhyra. Enligt JB 12 kap. 39 § st. 1 anses en lokal uthyrd i andra hand (total sublokation) när den upplåtits för självständigt brukande. Självständigt brukande föreligger när endast andrahandshyresgästen har rätt att nyttja lokalen, med utestängande av förstahandshyresgästen. Om ett eller flera rum avskärmas från andrahandshyresgästen för förstahandshyresgästens räkning anses det fortfarande innebära ett självständigt nyttjande.⁷⁰ Istället är det utslagsgivande om förstahandshyresgästen fortfarande har tillgång till lokalen och inskränker andrahandshyresgästens nyttjande i viss grad genom att emellanåt tillträda lokalen.⁷¹ Föreligger en sådan situation bedöms avtalsförhållandet vara en partiell sublokation. Avgörande för om det föreligger total eller partiell sublokation är alltså om andrahandshyresgästen har en självständig rätt att nyttja lokalen. Vidare gäller självständigheten gentemot förstahandshyresgästen vilket innebär att samma yta kan upplåtas till flera parter utan att det påverkar bedömningen av

⁶⁶ Lejman Den nya hyresrätten efter hyresregleringens avskaffande s. 93 f.

⁶⁷ Bengtsson, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom s. 165, 172.

⁶⁸ Björkdahl, Hyra av bostad och lokal s. 257.

⁶⁹ Bengtsson, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom s. 165 f.

⁷⁰ prop. 2008/09:27 s. 20.

⁷¹ I NJA 2001 s. 241 II förbehöll sig hyresvärden rätten att någon gång i månaden övernatta i ett av rummen i den upplåtna lägenheten. Det ansågs inte förta karaktären av total sublokation. I mål RH 2007:18 hade hyresvärden låst ett av rummen i den upplåtna lägenheten och endast besökt det vid något enstaka tillfälle. Hyresgästen ansågs kunnat nyttja lägenheten självständigt.

sublokationen. Det tydliggörs även i RH 2007:18, där en lägenhet hyrdes ut till två personer som båda ansågs hyra i andra hand (total sublokation).

Huruvida det föreligger partiell eller total sublokation i de flexibla kontorsupplåtelser uppsatsen behandlar kommer bedömas närmare i avsnitt 6.2 Bedömningen fokuserar då på hur upplåtelsen från förstahandshyresgästen är utformad och är därför i det avseendet fristående från uppsatsens huvudsakliga frågeställning; hur avtalsförhållandet mellan coworkingaktören och dess nyttjare ska klassificeras. Både perspektiven är däremot relevanta för att få en fullständig bild av hur kontorsupplåtelseerna kommer att behandlas av rättstillämpningen.

2.6.3 Rättsliga förutsättningar för sublokation

Det finns vissa begränsningar för hur hyresgästen får hyra ut lokalen till annan och reglerna skiljer sig åt beroende på om avtalsförhållandet klassificeras som en total eller en partiell sublokation. Reglerna för en hyresgästs möjlighet till sublokation återfinns i jordabalkens tolfte kapitel där upplåtelse av bostad och lokal regleras i samma paragrafer (JB 12:39-41 §§). Till viss del skiljer sig dock bedömningarna åt vad gäller sublokation av bostad och lokal. Det anförs i litteraturen att möjligheten att upplåta en lokal i andra hand är mer begränsade än vid upplåtelse av bostad, vilket inte kommer utvecklas vidare här.⁷²

För partiell sublokation föreligger som enda begränsning att upplåtelsen inte får medföra *men* för hyresvärden. Regeln är tvingande vilket gör att hyresvärden inte har någon möjlighet att inskränka rätten till partiell sublokation för hyresgästen.⁷³ Någon begränsning i hur mycket av lokalens yta som får upplåtas på det här sättet finns egentligen inte.⁷⁴ Hyresgästen kan alltså i praktiken hyra ut en majoritet av lokalens yta så länge det inte medför *men* för hyresvärden. Vad som utgör *men* för hyresvärden avgörs i varje enskilt fall. I en dom från Svea hovrätt kan utläsas att *men* kan föreligga när det inhyses fler personer än brukligt i en lägenhet och det därför föreligger en hög risk för onormalt slitage.⁷⁵ Om slutsatsen är att sublokationen medför *men* för hyresvärden kan hyresrätten förverkas och hyresvärden säga upp hyresgästen enligt JB 12 kap. 42 §. Innan

⁷² Bengtsson, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom s. 168.

⁷³ Björkdahl, Hyra av bostad och lokal s. 261, NJA II 1908 nr 5:1 s. 137.

⁷⁴ Prop. 1968:91 Bihang A s. 150.

⁷⁵ Svea HovR ÖH 10140-02.

uppsägning kan ske måste dock hyresvärden uppmana hyresgästen att vidta rättelse och hyresgästen ges chansen att göra så.

För total sublokation (andrahandsupplåtelse) föreligger som utgångspunkt ett förbud enligt JB 12 kap. 39 §. Det är trots förbudet tillåtet att upplåta lägenheten i andra hand om hyresgästen erhåller hyresvärdens samtycke. Ett sådant samtycke kan av hyresvärden lämnas till hyresgästen vid tillfället för sublokationen eller genom ett villkor i det ursprungliga hyresavtalet.⁷⁶ Samtycket binder då hyresvärden under hela hyrestiden men kan dras tillbaka genom en uppsägning till villkorsändring när avtalet ska förlängas.⁷⁷ Huruvida hyresvärden är bunden av ett samtycke som lämnats även utanför hyresavtalet råder det viss osäkerhet kring, men det kommer inte utredas vidare i denna framställning.⁷⁸

Om samtycke inte kan inhämtas finns möjlighet för hyresgästen att ansöka till hyresnämnden om tillstånd enligt JB 12 kap. 40 §. Hyresnämnden ska lämna sitt tillstånd om hyresgästen, mot bakgrund av ett antal i paragrafen uppräknade grunder, har beaktansvärda skäl till upplåtelse. För tillstånd krävs även att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra upplåtelsen. Enligt förarbetet ska tillstånd mot hyresvärdens bestridande endast ges om sublokationen framstår som hyresgästens enda realistiska möjlighet att behålla hyresrätten.⁷⁹ Anledningen angavs vara att det inte ansågs önskvärt med en stor andrahandsmarknad för lokaler. Ett skäl som minskat i relevans senare år och möjligen inte görs gällande över huvud taget i situationer som den här uppsatsen behandlar.⁸⁰ Ger hyresnämnden sitt tillstånd görs det i regel villkorat till en viss tid, enligt JB 12 kap. 40 § 3 st.⁸¹ Det är vid andrahandsupplåtelse av lokaler även vanligt att förstahandshyresgästen begär att andrahandshyresgästen avstår från sitt indirekta besittningsskydd. Enligt JB 12 kap. 56 § st. 2 ett sådant avstående giltigt utan hyresnämndens godkännande om det gäller på högst fem år och villkoras till situationen att förstahandshyresförhållandet upphör. Även i de fall nämndens godkännande krävs lämnas i regel ett sådant godkännande.⁸²

Upplåter hyresgästen lokalen i andra hand utan erforderligt samtycke eller tillstånd kan det läggas till grund för hyresrättens förverkande enligt JB 12 kap. 42 § 1 st. 3 p.

⁷⁶ Björkdahl, Hyra av bostad och lokal s. 259.

⁷⁷ RBD 44:81.

⁷⁸ Björkdahl, Hyra av bostad och lokal s. 259 och Svea HovR ÖH 4863–14.

⁷⁹ Prop. 1987/88:146 s. 42.

⁸⁰ Björkdahl, Hyra av bostad och lokal s. 260.

⁸¹ Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen – en kommentar s. 340 f.

⁸² Bengtsson, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom s. 169.

Förverkandet förutsätter dock även här att hyresvärden uppmanar till rättelse inom två månader från att denne fått vetskap om upplåtelsen (JB 12 kap. 42 och 43 §§). Vidtar hyresgästen rättelse efter uppmaningen får hyresrätten inte förverkas på den här grunden. Förutsättningarna för en hyresgäst att hyra ut sina lokaler skiljer sig alltså väsentligt åt beroende på om underhyresförhållandet anses vara en total eller en partiell sublokation.

2.6.4 Konsekvenser för avtalsparterna

Oavsett om förstahandshyresgästens vidareupplåtelse konstateras vara en partiell eller en total sublokation kan det utgöra ett hyresavtal som erhåller hyreslagens skydd, emellertid bör ett par saker nämnas som skiljer det från ett vanligt förstahandshyresförhållande. Till att börja med kvarstår hyresförhållandet mellan förstahandshyresvärden och förstahandshyresgästen, varigenom parterna fortfarande är skyldiga att fullgöra sina förpliktelser i enlighet med förstahandshyresavtalet. Fastighetsägaren, eller annan förstahandshyresvärd, riktar således sina anspråk mot förstahandshyresgästen. Andrahandshyresgästen har i sin tur ingen rättslig relation till förstahandshyresvärden utan får rikta alla sina anspråk mot sin egen avtalsmotpart, andrahandshyresvärden.⁸³ Andrahandshyresgästen är således helt beroende av förstahandshyresgästens avtalsförhållande och tvingas förstahandshyresgästen flytta måste även andrahandshyresgästen göra det. Genom skillnaderna i reglerna för andrahandsuthyrning skapar alltså förstahandshyresvärden en viss distans mellan sig själv och nyttjaren av lokalen.

Om en förstahandshyresvärd upplåter en lokal genom ett egenkontrollerat dotterbolag för att enbart träffas av reglerna för andrahandshyra ska här noteras det undantag som återfinns i JB 7 kap. 31 §. Regeln träffar s.k. bulvansituationer, där det råder intressegemenskap mellan förstahandshyresvärden och andrahandshyresvärden. Regeln syftar främst till att hantera situationer när fastighetsägaren upplåtit en lägenhet i första hand enbart för att möjliggöra ett kringgående av nyttjanderättsreglerna mot den slutgiltige hyresgästen.⁸⁴ JB 7 kap. 31 § innebär då att reglerna för ett förstahandsavtal ska gälla på avtalet. En utveckling av konsekvenserna i de för uppsatsen aktuella situationerna följer i avsnitt 6.2.

⁸³ Victorin, Kommersiell hyresrätt s. 124.

⁸⁴ NJA 2003 s. 540.

3 Ramarna för hyreslagens tillämplighet

3.1 Allmänt om avsnittet

Det har ovan antytts att utifrån fasta kriterier betecknas ett avtalsförhållande som lokalhyra. En mer utförlig redogörelse för den relevanta lagstiftningen på området är nu på sin plats. Tonvikten kommer ligga på att utreda under vilka omständigheter hyreslagen är tillämplig; i senare avsnitt kommer sedan redogöras för hur lagstiftningen reglerar de vanligaste förekommande hyresvillkoren. Utredningen av rättsläget i det här avsnittet kommer ligga till grund för tolkningen av avtalsförhållanden och avtalsvillkor i kommande avsnitt. Läsaren kan därför med fördel återvända till det här avsnittet för påminnelse om hur lokalhyresreglerna är utformade.

Något kort ska även sägas om hyresreglernas status. Som nämnts är hyresreglerna till viss del tvingande till förmån för hyresgästen, men många av lokalhyresreglerna är dispositiva och kan avtalas bort. Förhandlas avtalet fram av ojämlika parter finns en stor risk för ett hyresvärdsvänligt avtal. Det är som sagt emellertid vanligt att parterna på hyresmarknaden använder sig av standardiserade avtal framtagna av branschorganisationer vilka följer hyresreglerna och stärker därigenom reglernas genomslag på marknaden.⁸⁵ Samtidigt ska det ha i åtanke att som skyddslagstiftning ämnar hyresreglerna tillvarata vissa intressen i ett avtalsförhållande. Om de tillämpas på situationer när dessa intressen inte aktualiseras riskerar det få oönskade konsekvenser. Det ger i sin tur upphov till ett ifrågasättande om hyresreglerna bör tillämpas med sin fulla kraft på alla avtalsförhållanden som kan definieras som hyra.

3.2 De hyresrättsliga rekvisiten

Ett nyttjanderättsavtal är en upplåtelse som ger en annan person än fastighetens ägare rätt att nyttja hela eller delar av en fastighet. Det finns flera typer av nyttjanderätter till fast egendom och de regleras alla i jordabalken. Det är omständigheterna runt avtalsförhållandet och inte parterna själva som råder över till vilken nyttjanderättstyp avtalsförhållandet hänför sig. Om de faktiska omständigheterna kring avtalsförhållandet ger att det är hänförligt till en annan typtillhörighet än den av parterna avsedda blir de

⁸⁵ Björkdahl, Hyra av bostad och lokal, s. 64, se även avtalsmallar från Fastighetsägarna Sverige.

rättsliga konsekvenserna också därefter.⁸⁶ Ett avtal som parterna ingått i tron om att det inte alls rört sig om ett nyttjanderättsavtal kan därför komma att bedömas enligt reglerna för en viss nyttjanderättstyp om de kriterierna uppfyllts.

Hyra av bostad och lokal regleras i jordabalkens tolfte kapitel. Fyra delmoment ska uppnås för att ett hyresavtal ska anses föreligga. Genom ett *avtal (1)* ska *hus eller del av hus (2)* upplåtits till *nyttjande (3)* mot *ersättning (4)*, (JB 12 kap. 1 §). Lagen uppställer inga formkrav för ett hyresavtals giltighet och således är även muntliga hyresavtal bindande.⁸⁷ Båda parterna kan dock när som helst kräva att avtalet upprättas skriftligen enligt JB 12 kap. 2 §. I övrigt gäller de sedvanliga avtalsrättsliga reglerna för att avgöra huruvida hyresavtalet äger giltighet. Eftersom hyreslagen är av skyddande karaktär med tvingande inslag bör rekvisiten tolkas extensivt för att undvika risken för kringgåenden. Hur parterna benämner avtalet eller om avtalet innehåller ytterligare delar utöver lokalhyran ska därför inte kunna förta avtalet dess hyresrättsliga typtillhörighet. Naturligtvis måste dock omständigheterna kring avtalet ge att rekvisiten för hyreslagens tillämplighet uppfylls.

3.3 Hyresobjektet

För att lokalhyresreglerna ska äga tillämplighet krävs alltså att objektet som upplåts utgörs av ett *hus eller del av hus*. En mer precis definition än så framgår varken av lagtexten eller dess förarbeten, i litteraturen kan man närmast enas om att objektet ska omfatta väggar och tak samt vara fysiskt avskiljbart.⁸⁸ Det kan i vissa fall handla om mycket enkla konstruktioner som inte nödvändigtvis i folkmun skulle kallas ett hus.⁸⁹ Det blir sedan upp till rättstillämpningen att i varje enskilt fall avgöra om rekvisitet *hus eller del av hus* är uppfyllt.⁹⁰ I exempelvis NJA 1922 s.73 ansågs en teaterloge kunna utgöra ett för hyreslagen fullgott hyresobjekt, medan ett skyltskåp i litteraturen inte ansetts utgöra ett sådant.⁹¹ Notera att i hyreslagen, och framöver i uppsatsen, går hyresobjektet ibland under beteckningen *lägenhet* och innefattar då både bostad och lokal.

⁸⁶ RBD 4:75, RBD 39:82, NJA 2001 s. 10, Björkdahl, Hyra av bostad och lokal, s. 21 f.

⁸⁷ prop. 1968:91 Bih. A s. 200.

⁸⁸ Björkdahl, Hyra av bostad och lokal s. 33.

⁸⁹ A.a. s. 33, Victorin, Kommersiell hyresrätt s. 15, Lejman, Den nya hyresrätten efter hyresregleringens avskaffande, s. 9.

⁹⁰ NJA 2001 s. 10 behandlade upplåtelse för brödförsäljning i Stockholms tunnelbana.

⁹¹ Bengtsson, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, s. 36. Upplåtelse av ett *skyltfönster* bör å andra sidan ses som del av hus och således utgöra hyra.

Inom ramen för det här rekvisitet bör även gränsen mot arrende nämnas. I JB 8 kap. 1 § framgår att ett avtalsförhållande klassificeras som ett arrende när jord upplåts för nyttjande. Gränsen dras alltså i dessa fall mellan nyttjanderätt till jord och nyttjanderätt till hus eller del av hus. Föreligger en kombinerad upplåtelse av nyttjanderätt till både jord och till hus används ett enhetligt synsätt och det huvudsakliga ändamålet för upplåtelsen blir avgörande för klassificeringen.⁹² Utgör byggnaden inte ett underordnat moment ses avtalsförhållandet vanligtvis som hyra.⁹³ Vilket som är det huvudsakliga ändamålet med upplåtelsen är en precisering som är av central betydelse även vid gränsdragning mellan lokalhyra och andra avtalstyper vilket kommer visa sig tydligare i följande avsnitt.

3.3.1 Lokalisering

I lagförarbeten och rättspraxis har fastställts att hyresobjektet ska vara klart definierat och lokaliserat.⁹⁴ Det betyder enligt HD i NJA 2001 s. 10 att hyresobjektet i allmänhet ska vara bestämt till sin plats. Hur högt det kravet ställs är däremot inte fullt klarlagt. HD bekräftar i domskälen att det är avtalsförhållandets materiella innehåll som är avgörande och inte hur parterna själva valt att formulera avtalet. Bakgrunden till nämnda rättsfall bestod i att rättigheten att sälja bröd och andra liknande varor upplåtits i Stockholms tunnelbanesystem. HD ansåg inte att det var en tillräckligt preciserad lokalisering för att kunna se avtalsförhållandet som ett hyresavtal. Det framgick nämligen inte i avtalet var i tunnelbanan försäljningen skulle ske och upplåtaren hade möjlighet att be försäljaren byta plats om det blev nödvändigt. Samtidigt fastslår HD att visst avsteg från kravet på lokalisering kan göras utan att avtalsförhållandet förlorar sin karaktär av hyra. HD exemplifierar det med hyran av en icke bestämd parkeringsplats i ett garage. Avtalsförhållandets klassificering som ett hyresavtal ska enligt HD inte omgående förtas utav att hyresgästen lätt kan välja en annan plats i garaget. Närmare än så definierar dock inte HD lokaliseringskravet här. Statens hyresråd har tidigare intagit motsatt position vad gäller hyra av garageplatser och menade i ett utlåtande att upplåtelsen av en obestämd garageplats inte utgör hyra eftersom det inte innebär en rätt att med uteslutande av andra nyttja hus eller del av hus.⁹⁵ Lejman framförde vid ett senare tillfälle att konsekvenserna

⁹² SOU 1968:57 s. 75, Björkdahl s. 33.

⁹³ RBD 39:82.

⁹⁴ SOU 1960:25 s. 284, NJA 2001 s. 10.

⁹⁵ Prop. 1945:184 s. 15.

av en sådan slutsats skulle bli något opraktiska då olika typer av garageupplåtelser skulle bedömas som olika typer av avtal.⁹⁶ Ett rättssäkerhetsresonemang som i högsta grad är relevant även i snarlika situationer.

När hovrätten prövade huruvida en garderobsyta på en restaurang utgjorde en del av det övriga hyresavtalet anfördes att den tydliga lokaliseringen av garderoben ”*talade för*” att även den utgjorde en del av hyresavtalet.⁹⁷ Här antyds att lokaliseringen i själva verket inte handlar om en utslagsgivande faktor utan att övriga delar av avtalsförhållandet måste vägas in för att bedöma huruvida hyreslagen är tillämplig. I en sammantagen bedömning är en precis lokalisering en av flera faktorer som kan fälla avgörandet för om ett hyresavtal föreligger. Närmare svaret på hur precist definierat och lokaliserat det upplåttna objektet måste vara för att avtalsförhållandet ska utgöra ett hyresavtal kommer varken rättstillämpningen eller litteraturen.⁹⁸ Den slutsatsen som kan dras är att om en upplåtelse utgörs av en yta som inte är fullt ut preciserad förtar det i vart fall inte möjligheten att klassa det som ett hyresobjekt. Allt talar dock för att ytan måste kunna definieras ligga inom ett någorlunda avgränsat område, där nyttjarens möjlighet att nyttja ytan inte kan avskäras genom att det avgränsade området blir fullbelagt eller på annat sätt otillgängligt.⁹⁹ Det ligger även i linje med det faktum att en hyresrätt inte kan upplåtas i en ideell andel av en fastighet (JB 7 kap. 9 §).¹⁰⁰

3.4 Upplåtelse till nyttjande mot ersättning

3.4.1 Variationer i nyttjandet

Vidare krävs att upplåtelsen sker till *nyttjande mot ersättning*. Det innebär i andra ordalag att en person ges rätten att använda hyresobjektet mot betalning. Nyttjandet ska vara det centrala momentet i jämförelse med andra delar av avtalsförhållandet, men i vilken omfattning nyttjandet rätteligen ska föreligga är oklart.¹⁰¹ I viss litteratur benämns hyra som en *helnyttjanderätt*, vilken till skillnad från en *partiell nyttjanderätt* ger hyresgästen rätt att nyttja alla delar av egendomen.¹⁰² En partiell nyttjanderätt ger istället

⁹⁶ Lejman, Den nya hyresrätten efter hyresregleringens avskaffande, s. 10.

⁹⁷ Svea hovrätt T 9424/06.

⁹⁸ Larsson, Kommersiella hyres- och arrendeavtal i praktiken, s. 48.

⁹⁹ Skorup, Hyreslagarna, s. 14.

¹⁰⁰ Det gäller även delägare av fastigheten emellan, SOU 1960:25 s. 284, NJA 1952 s. 37.

¹⁰¹ Björkdahl, Hyra av bostad och lokal, s. 35.

¹⁰² Victorin, Kommersiell hyresrätt s. 14 f, Lejman, Den nya hyresrätten efter hyresregleringens avskaffande, s. 9.

nyttjanderättshavaren rätten att nyttja en viss del av den förhyrda egendomen, exempelvis rätten att jaga inom ett visst område (JB 7 kap. 3 §). En helnyttjanderätt kan dock föreligga trots att den är begränsad för nyttjaren på olika sätt, exempelvis genom att hyresgästen enbart har rätt att nyttja hyresobjektet tillsammans med andra hyresgäster eller bara mellan vissa tider på dygnet.¹⁰³ Att använda sig av terminologin hel- och partiell nyttjanderätt är därför inte fullt tillfredställande i det här sammanhanget varför en annan bedömningsgrund uppkommit för att hjälpa till vid bedömningen huruvida ett hyresförhållande är för handen.

3.4.2 Exklusivt nyttjande

För att ett hyresförhållande ska föreligga ska i regel ägarens tillträde till egendomen avskäras helt.¹⁰⁴ Med det följer att den som upplåter hyresobjektet för nyttjande förlorar sin förfoganderätt under avtalstiden. Det framgår också indirekt av JB 12 kap. 26 § där det stipuleras att hyresvärden avskärs från rätten att tillträda hyresobjektet under hyrestiden. Om nyttjandet även ska vara exklusivt gentemot andra än hyresvärden är inte lika tydligt. Larsson och Synnergren nämner kort att när en lägenhet endast får nyttjas tillsammans med andra föreligger en allmän nyttjanderätt och inte ett hyresförhållande.¹⁰⁵ Samtidigt kan av föregående avsnitt dras slutsatsen att exempelvis en garageplats kan utgöra hyra trots att det är en generisk ruta bland många andra i ett parkeringsgarage. Dahlquist-Sjöberg konstaterar att exklusivitet i sig inte är ett avgörande kriterium för typbestämmandet av avtalsförhållandet.¹⁰⁶ Exklusiviteten i nyttjandet måste mot bakgrund av detta följaktligen föreligga gentemot hyresvärden men inte nödvändigtvis gentemot andra hyresgäster.

När avtalsförhållandet inte innehåller några urskiljningsbara delar av lokalhyra över huvud taget kan hyresreglerna inte tillämpas i någon del. Det konstaterade i vart fall hovrätten i ett mål där klagande yrkade på tillämpning av lokalhyreslagstiftningen.¹⁰⁷ De två klaganden hade hyrt in sig på en läkarmottagning i Stockholm. Gemensamt med andra begagnade de ett antal mottagningsrum och operationssalar. Avtalet innefattade även tillgång till servicepersonal och administrativa funktioner. Domstolen slöt sig till att läkarna inte haft någon exklusiv nyttjanderätt, trots att läkarna i praktiken alltid använt

¹⁰³ NJA 1922 s. 73.

¹⁰⁴ Björkdahl, Hyra av bostad och lokal, s. 35.

¹⁰⁵ Larsson, Kommersiella hyres- och arrendeavtal i praktiken s. 45.

¹⁰⁶ Dahlquist-Sjöberg, Kommersiella hyresavtal s. 76 f.

¹⁰⁷ Svea HovR T 11761–13.

samma rum som även inretts personligen av respektive läkare. På grund av att läkarna inte haft rätt att med uteslutande av de övriga läkare använda ett specifikt rum och heller inte bedrivit sin verksamhet självständigt i förhållande till upplåtarens verksamhet, bedömdes omständigheterna avvika tydligt från det som typiskt sett förekommer vid hyra. De moment av lokalhyra som faktiskt förelåg var av underordnad betydelse i avtalet. Hur det här avgörandet förhåller sig till HD:s tidigare uttalanden om upplåtelse av parkeringsplats i garage är svårt att säga. Fortsatta resonemang om upplåtelseavtal som inkluderar tjänster följer i avsnitt 3.7.

3.4.3 Ersättning

Ytterligare ett rekvisit som ska vara uppfyllt för att avtalsförhållandet ska klassas som hyra är alltså att upplåtelsen av hyresobjektet görs mot ersättning. Rent benefika upplåtelse faller därför utanför tillämpningsområdet för det hyresrättsliga regelverket. Däremot krävs inte att ersättningen utgörs av monetär betalning. Ersättningen kan utgå i pengar, arbete eller liknande. I NJA 1978 s. 389 bestod ersättningen i ett åtagande från hyresgästen att servera mat och dryck. Utgår inte ersättning av något slag tillämpas istället de allmänna reglerna för nyttjanderätt till fast egendom i bland annat JB 7 kap.

3.5 Bostad, lokal eller bokal

På grund av att det i nuläget på flera platser startats projekt där personer kan bo och arbeta tillsammans på samma ytor är det nödvändigt att avsätta en kort stund för att kommentera gränsdragningen mellan bostad och lokal.¹⁰⁸ Framväxten av kombinerade lägenheter för *coliving* och *coworking* är kopplat till utvecklingen av delningsekonomin och de coworkingkontor den här uppsatsen behandlar. På hyresrättens område är det dock ingen nyhet utan endast en ny variant på det som tidigare gått under beteckningen *bokal*.

På grund av att flertalet hyresregler skiljer sig åt beroende av om hyresrätten utgör en bostad eller en lokal finns skäl för parterna att tydligt avhandla eventuella skiljaktigheter kring den gränsdragningen vid avtalets ingående. Bostadshyresreglerna är exempelvis till större grad tvingande och mer inskränkande för avtalsförhållandet än lokalhyresreglerna. En upplåtelse av en lägenhet kan inte klassas som hyra av både bostad och lokal enligt JB 12 kap. 1 § 3 st. och en gränsdragningsproblematik uppstår därför när lägenheter

¹⁰⁸ Se bland annat den svenska varianten Tech Farm.

nyttjats för båda delarna. Vid en sådan kombinerad upplåtelse klassificeras avtalet som bostadshyra om inslaget av bostadanvändning inte är oväsentligt. För att avgöra till vilken hyrestyp avtalsförhållandet hänför sig ses i första hand till vad parterna kommit överens om.¹⁰⁹ Är parternas avsikt att lägenheten ska användas som bostad rör det sig om ett bostadshyresavtal oavsett hur avtalet är formulerat.¹¹⁰ När syftet är att lägenheten ska användas som både bostad och lokal är avsikten från parterna tydlig, men en typtilldelning måste ändå göras. Om boendeinslaget då inte är av ringa betydelse ska hyran i regel klassificeras som bostad.¹¹¹ Skyddssyftet vid bostadshyra väger tyngre än de vid lokalhyra och äger företräde vid gränsfallssituationer. Om upplåtelsen klassificeras som bostadshyra kan dock lokalhyresregler likväl vara tillämplbara på hyressättningen i vissa fall.¹¹² Konstateras avtalsförhållandet istället utgöra lokalhyra kan inte hyresgästen genom sin användning ensidigt ändra för vilket ändamål lägenheten upplåts; enbart genom att bo i lägenheten kan alltså inte avtalet omvandlas från ett avtal om lokalhyra till bostadshyra.¹¹³

Det ska även noteras att om upplåtelsen ändras från hyra av lokal till bostad eller vice versa kan det få krångliga konsekvenser för parterna. Det kan bland annat krävas ett ändringslov enligt PBL¹¹⁴, men även regler för brandskydd skiljer sig åt mellan bostad och lokal; ska samma lägenhet nyttjas för båda ändamålen måste brandskyddet anpassas efter det högsta kravet. De tvingande reglerna för bostadshyra kan undvikas genom undantaget för blockuthyrning i JB 12 kap. 1 § 6 st. och istället tillämpas då lokalhyresreglerna.¹¹⁵

3.6 Gränsdragning mot köp av tjänst

Ett avtal om köp av tjänst är i den här uppsatsens bemärkelse ett avtal mellan två näringsidkare där en part åläggs utföra en tjänst mot betalning av den andre. När man talar om tjänster i anslutning till kontorsverksamhet inbegrips allt från posthantering och städning till hjälp med bokföring. Ett renodlat avtal om köp av tjänst sluts i avtalsrättslig bemärkelse av två jämbördiga parter och omfattas inte av några skyddsregler för endera

¹⁰⁹ Victorin, Kommersiell hyresrätt s. 50.

¹¹⁰ Björkdahl, Hyra av bostad och lokal, s. 39.

¹¹¹ Prop. 1967:141 s. 124.

¹¹² RBD 11:84.

¹¹³ Larsson, Kommersiella hyres- och arrendeavtal i praktiken, s. 47.

¹¹⁴ PBL 1:4, 9:2 §§.

¹¹⁵ Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen – en kommentar s. 42 f.

part. När en upplåtelse innefattar både köp av tjänst och hyra av lokal är en tilldelning av avtalstyp inte lika enkel att göra.

Enligt JB 12 kap. 1 § st. 1 är hyreslagen alltid tillämplig på avtalet när lägenheten upplåtits genom ett tjänsteavtal. I regeln åsyftas de situationer när upplåtelsen av lägenheten villkorats till utförandet av ett arbete av något slag. De i uppsatsen behandlade avtalsförhållandena innefattar istället utförandet av tjänster från upplåtaren som kombinerats med lokalupplåtelsen. I vissa fall förekommer tjänsteinslag i relativt liten utsträckning och i andra fall i större utsträckning. När en lokalupplåtelse är en del i ett avtalsförhållande gör sig skyddsbehovet enligt hyreslagen gällande. Beroende på vilken lagstiftning som tillämpas medför det skilda konsekvenser, där den mest uppenbara är att de tvingande reglerna i hyreslagen kan bli tillämpliga om avtalet anses utgöra hyra. Om avtalet istället bedöms i sin helhet utgöra ett köp av tjänst kan exempelvis lagen om offentlig upphandling bli tillämplig.¹¹⁶ Avtal med inslag av flera olika avtalstyper kallas i litteraturen för *blandade* eller *kopplade avtal* och fortsatta resonemang om sådana avtalsförhållanden följer i nästa avsnitt.

3.7 Blandade och kopplade avtal

Avtalsförhållanden som innefattar upplåtelse av lokal kan skilja sig mycket åt från fall till fall och är ibland mer komplexa än det traditionella hyresavtalet, likt beskrivits tidigare i avsnitt 2.4. Anledningarna till det är att hyresavtal ibland kombineras med andra upplåtelser eller villkor av hyresfrämmande art. Det kan handla om en upplåtelse av en rörelse som innefattar en lokal med inventarier tillhörig rörelsen och inarbetat kundunderlag (s.k. rörelsearrende).¹¹⁷ Även rättigheter till varumärken och goodwill kan utgöra en stor del av ett avtalsförhållande där inslaget av lokalhyra framstår som mindre betydande. Det förekommer som nyligen nämnt även lokalhyresavtal som innefattar en mängd hyresfrämmande inslag i form av service och andra tjänster. Avtalsupplägg likt dessa ryms naturligtvis inom avtalsfriheten och är i många fall affärsmässigt mycket fördelaktiga för parterna. Oavsett hur kombinationen av rättigheter och skyldigheter ser ut i ett specifikt avtalsförhållande är de olika delarna i någon utsträckning kopplade till varandra vilket kan skapa svårigheter vid ett eventuellt upphörande av vissa delar av avtalet. Hyreslagens regler är förstas i första hand ämnade att tillämpas på hyresavtalet

¹¹⁶ Larsson, Kommersiella hyres- och arrendeavtal i praktiken s. 60.

¹¹⁷ A.a. s. 58.

och inte på övriga delar av ett avtalskomplex, samtidigt som hyresbegreppet ska tolkas extensivt och inte möjliggöra kringgåenden av lagstiftningen genom ett döljande av de hyresrättsliga inslagen bland en mängd andra avtalsvillkor.

Problem kan uppstå vid en eventuell tvist där parterna har olika uppfattningar om huruvida det föreligger ett hyresförhållande och om hyreslagstiftningen ska slå igenom på hela avtalsförhållandet. Särskilt problematiskt blir det i de fall konsekvensen är oförutsedd av parterna. Eftersom hyreslagen är hyresgästvänlig till sin utformning ligger det ofta i hyresgästens intresse att tillämpa de förmånliga reglerna i hyreslagen på avtalet. Hyresvärden å sin sida menar ofta att hyresreglerna inte är tillämpliga över huvud taget eller att de endast ska tillämpas på en mindre del av det större avtalsarbetet. Lagstiftningen reglerar på inget sätt den här typen av kombinerade avtal och lagstiftaren har valt att lämna frågan till rättstillämpningen på grund av den stora mängd tänkbara avtalsvariationer.¹¹⁸ Bedömningen måste således göras i varje enskilt fall.

Uppfylls rekvisiten i JB 12 kap. 1 § för någon del i ett större avtalsarbete ska de hyresregler som är tvingande till hyresgästens förmån tillämpas på i vart fall den delen.¹¹⁹ Det har sin grund i det som diskuterades ovan i avsnitt 2.1, att hyreslagstiftningen utgör en skyddslagstiftning. Hyresgästen ska inte riskera att tappa det skydd lagen ger på grund av att avtalet existerar i ett större avtalsområde. Det har i rättspraxis utvecklats ett antal undantag från den utgångspunkten och olika tillvägagångssätt har använts när domstolar löst tvister med inslag av förmodad hyra, vilka kommer utvecklas nedan.

Utfallet av bedömningen blir tydligt inverkan på avtalsförhållandet eftersom det generellt sett förekommer få skyddsregler för en utsatt part i avtal mellan två näringsidkare utanför hyresförhållanden, trots det faktum att en part kan vara minst lika underlägsen även inom ramen för andra avtalstyper.¹²⁰

3.7.1 Klassificering i avtalstyper

Avtalsförhållanden med flera delar kopplade till varandra, där någon del utgjort hyra, har av rättstillämpningen behandlats på olika sätt genom åren. I NJA 1949 s. 209 inordnades hela avtalsförhållandet under den då gällande nyttjanderättslagen på grund av att det väsentliga föremålet för upplåtelsen var nyttjanderätten till lokalerna. Med avtalet kom

¹¹⁸ Prop. 1983/84:137 s. 90 f. Björkdahl s. 53.

¹¹⁹ Björkdahl, Hyra av bostad och lokal, s. 52 ff.

¹²⁰ Kleineman, Om skyddsbehovet vid rättsenlig uppsägning av långvariga avtal i kommersiella relationer, s. 292.

även rätten till den förhyrda hotellbyggnadens inventarier och varumärke, men eftersom avtalets alla delar var tätt kopplade till varandra kom hyreslagstiftningens uppsägningsregler att tillämpas på hela avtalsförhållandet. Resultatet av avgörandet blev att avtalsförhållanden med en inte oväsentlig del av föreliggande lokalhyra ska bedömas enligt hyreslagen i sin helhet. I vart fall när övriga delar av förhållandet är tätt kopplade till lokalhyran.

I NJA 1971 s. 129 hade Solvalla travbanas alla restauranger och försäljningsplatser upplåtits till en person, vilket inkluderade ensamrätt till kundunderlaget på travbanan. Kundunderlaget var helt beroende av upplåtarens verksamhet och det faktum att nyttjanderättshavaren genom upplåtelsen undgick konkurrenter konstaterades ha spelat en framträdande roll för avtalets tillkomst. HD fastslog att de hyresrättsliga rekvisiten var uppfyllda men att hänsyn ska tas även till de övriga delarna av avtalsförhållandet. Nyttjandet av lokalerna ansågs dock så pass kapitalkrävande att de inte kunde anses vara av underordnad betydelse och avtalet i fråga avvek enligt HD inte så mycket från vad som vanligen förekommer vid hyra att det skulle sakna hyreskaraktär. Avtalet klassificerades som hyra och övriga delar av avtalsförhållandet var tätt kopplade till varandra på ett sätt som gjorde att hyresavtalet inte kunde ses som ett fristående avtal. Hyreslagen tillämpades därför på avtalsförhållandet i sin helhet. Domstolen noterade i slutet av domskälen att hyresreglerna förvisso inte tillkommit med den behandlade situationen i åtanke men att de ändå medger en tillämpning som kan ta hänsyn till liknande mer komplexa avtalsförhållanden. I domen HD ställde samtidigt upp ett undantag från utgångspunkten att tillämpa hyresreglerna även på mer invecklade avtalsförhållanden. Undantag föreligger alltså när det hyresrättsliga momentet är av underordnad betydelse eller starkt avviker från vad som vanligtvis förekommer vid hyra. 1971-års fall ansågs av Dahlquist-Sjöberg fastställa en presumtion om att när de hyresrättsliga rekvisiten uppfyllts ska hyreslagen tillämpas och för att bryta den presumtionen krävs att starka skäl föreligger.¹²¹

Även i NJA 1978 s. 389 skilde sig avtalsförhållandet från vad som traditionellt sett utgör ett hyresavtal. Främst prövades frågan huruvida serverandet av mat utgjorde *ersättning* i hyreslagens bemärkelse. En person upplåts rätten att servera mat på en skola. Serveringen var tätt knuten till skolans verksamhet och kommunen hade inverkan över prissättningen. HD ansåg dock att alla rekvisit för ett hyresförhållande förelåg och

¹²¹ Dahlquist-Sjöberg, Kommersiella hyresavtal s. 89 f.

bedömde avtalet därefter. Bengtsson öppnade i ett särskilt yttrande upp för en mindre kategorisk syn på liknande samarbetsavtal som avviker från typiska avtal om lokalhyra. Istället förespråkade han möjligheten att närmare se till de skyddsbehov som motiverat reglerna om bland annat det indirekta besittningsskyddet. Även om rekvisiten för hyreslagens tillämpning är uppfyllda kan det i vissa fall leda till olämpliga konsekvenser vid tillämpning av hyresreglerna i situationer där skyddsbehovet inte gör sig gällande. Bengtsson konstaterade avslutningsvis att detta inte var fallet i förevarande situation varför han ansåg hyreslagen alltjämt tillämplig.

Victorin uttrycker det i termer av att Högsta domstolen anser hyresavtalet vara det dominerande avtalet och att hyreslagstiftningen därför tillämpas även på närliggande rättsförhållande.¹²² Victorin anför dock även att ett sådant tillvägagångssätt riskerar att få allvarliga konsekvenser för hyresvärdens verksamhet samtidigt som det skulle gå emot avsikten med hyreslagens regler och egendomsskyddet.¹²³ Vid en tillämpning av det indirekta besittningsskyddet på hela avtalsförhållandet skulle nämligen en uppsägning riskera bli väldigt kostsam vid användning av dagens modeller för ersättningsberäkning; en fråga HD senare fick anledning att ta ställning till.

Oavsett Bengtssons försök till nyansering har domstolarna, mot bakgrund av de ovan nämnda prejudikaten, i många fall fortsatt att på ett kategoriskt sätt klassificera liknande avtalsförhållanden till en viss typtillhörighet. I båda hovrättsmålen T 9424/06 och T 1621/14 (som rör samma parter) har domstolen valt att klassificera hela avtalsförhållandet som hyra på grund av att de hyresfrämmande inslagen i avtalet ansetts vara tätt kopplad till lokalhyran. I det senare målet fick det till konsekvens att en mycket stor ersättning dömdes ut till hyresgästens fördel med anledning av det indirekta besittningsskyddet. Hyresvärden gjorde i målet gällande att det var "försäljningsrättigheten" som utgjorde lejonparten av upplåtelsen och att hyran av lokalen var en separat underordnad del, vilket enligt hyresvärden talade för att de inte kunde åläggas ersätta hela avtalsförhållandet på grund av uppsägningen. Hovrätten ansåg istället att den rättigheten inte var självständig i förhållande till övriga delar i avtalet och tillämpade hyreslagen på hela avtalsförhållandet. Domen väcker frågan huruvida ersättning för ett näst intill obegränsat antal

¹²² Victorin, Kombinerade hyresavtal, facility management och principen om hyresavtalet som dominerande avtal s. 109f.

¹²³ A.a. s. 118.

kostnadsposter var det resultat som eftersträvades vid införandet av hyreslagens skyddsbestämmelser.¹²⁴

3.7.2 Ett mer ändamålsenligt angreppssätt

Rättspraxis har genom åren följaktligen givit uttryck för en extensiv tolkning av hyresbegreppet genom att tillämpa reglerna för hyra även på de delar av ett avtalsförhållande som inte är direkt hänförliga till hyra.¹²⁵ En anledning till utvecklingen i rättspraxis kan antas vara strävan efter att inte krympa betydelsen av de tvingande reglerna i hyreslagen.¹²⁶ Ibland kan dock, likt ovan nyligen beskrivet, ett avtalsförhållande vara så hyresfrämmande och innehålla så många olika delar att en enhetlig klassificering riskerar att få obilliga resultat. Så gick domstolens resonemang i NJA 2007 s. 1018. Parterna hade ingått ett avtalssamarbete bestående av fyra delar där alla skulle upphöra att gälla vid uppsägning av ett av dem; ett av avtalen reglerade hyran av lokal och resterande tre avtal övriga delar av samarbetet. När avtalspaketet sades upp yrkade hyresgästen på ersättning enligt hyreslagen. Underinstanserna använde sig av det tidigare tillvägagångssättet och klassificerade hela avtalet som lokalhyra, på grund av att de ansåg att de olika delarna utgjorde ett och samma avtal. Prövningstillstånd beviljades och HD valde i sitt avgörande att frångå ambitionen att klassificera hela avtalsförhållandet till samma typtillhörighet och tog istället ledning av de föreliggande tvistefrågorna vid bestämmandet av rättsföljderna i målet. Frågan om avtalets upphörande bedömdes enligt lokalhyresreglerna och hyresvärden ansågs haft sakliga skäl till uppsägningen.¹²⁷ I intresseavvägningen anförde också HD att hyresvärden rimligtvis måste kunna frigöra sig från förpliktelserna i avtalssamarbetet. Vad sedan gällde det indirekta besittningsskyddet och ersättningsfrågan anförde HD att hyresgästens skydd skulle bli allt för långtgående om de hyresrättsliga ersättningsreglerna omfattande det positiva kontraktsintresset tillämpas på hela sådana avtalsförhållanden. Det var med andra ord inte ändamålsenligt att tillämpa de hyresrättsliga reglerna på annat än frågor av hyresrättslig karaktär. Alternativet att tillämpa hyreslagen fullt ut på hela avtalsförhållandet hade fått

¹²⁴ Hager, ännu en ohållbar position? SvJT 2017 s. 631.

¹²⁵ Hyreslagarna i lydelsen 2018 s. 15, Lejman, SvJT 1985 s. 565.

¹²⁶ Björkdahl, Tvistelösning vid samarbeten där det ingår ett lokalhyresavtal, s. 82 f.

¹²⁷ Ett synsätt som användes redan i RBD 8:94 där domstolen uttalade att ”Den omständigheten att flera av bestämmelserna i 12 kap. jordabalken saknar tillämpning i detta fall på grund av lägenheternas art och de särskilda villkoren för upplåtelse utelukar således inte att upplåtelse anses som hyra.”

till följd att hyresvärden varit skyldig att anlita motparten även för de delar av samarbetet som ligger vid sidan av lokalhyran så länge hyresavtalet löper, eller riskerat åläggas att betala fullt hyresrättsligt skadestånd även för de övriga delarna i samarbetet, ett resultat både Victorin och Kleineman motsätter sig.¹²⁸

HD anslog i 2007-års dom ett mer ändamålsenligt angreppssätt och gjorde aldrig ett försök att inordna hela avtalsförhållandet under lokalhyresreglerna.¹²⁹ Tillvägagångssättet kan istället ses som ett sätt att tillämpa hyresrättsliga regler på hyresrättsliga tvistefrågor och domstolen undviker då risken att avtalet klassificeras på ett sätt som inte speglar det faktiska avtalsförhållandet.¹³⁰ Samtidigt gör HD inte avsteg från det faktum att hyresreglerna intar en ”dominerande position” i förhållande till andra avtalstyper.¹³¹ Givet detta kan båda tillvägagångssätten användas vid tvistelösning av avtalsförhållande med hyresrättslig karaktär. 2007-års dom bör dock rimligtvis endast rakt av vara tillämbart på mer komplexa avtalsupplägg medan det vid enklare avtalsförhållanden fortfarande måste vara en typklassificering som är i linje med rättspraxis. Prejudikatet öppnar samtidigt upp för möjligheten för domstolen att, trots att hyreslagen är tillämplig, inte tillämpa varje specifik regel fullt ut i de situationer det strider mot regelns ändamål; ett resonemang som har sin förankring i den teleologiska tolkningsmetoden.

I anknytning till 2007-års dom anför Kleineman ett betraktelsesätt på avtalsförhållandet som innebär ett ställningstagande till om hyresavtalet mot bakgrund av lokalens utformning och övriga omständigheter rimligtvis kunnat bestå utan övriga delar i avtalskomplexet.¹³² Hade en sådan distinktion kunnat göras menar han att hyreslagen möjligen kunnat tillämpas på enbart hyresavtalet, skiljt från övriga avtal. Han pekar även på det faktum att HD anför att avtalsförhållandet i detta fall var mer komplext än i tidigare HD-domar. Slutligen konstaterar han även att domen inte nödvändigtvis kommer komplicera framtida bedömningar av liknande avtalsförhållanden och att utgången i målet till hög grad styrdes av parternas framställningar.¹³³

¹²⁸ Kleineman, Om skyddsbehovet vid rättsenlig uppsägning av långvariga avtal i kommersiella relationer, s. 305, Victorin, Kombinerade hyresavtal, facility management och principen om hyresavtalet som dominerande avtal, s. 115.

¹²⁹ Björkdahl, Tvistelösning vid samarbeten där det ingår ett lokalhyresavtal s. 86.

¹³⁰ A.a. s. 90.

¹³¹ Victorin, Kommersiell hyresrätt s. 248.

¹³² Kleineman, Om skyddsbehovet vid rättsenlig uppsägning av långvariga avtal i kommersiella relationer, s. 305 6 f.

¹³³ A.a. s. 303.

3.7.3 Hyresavtal med hyresfrämmande inslag

Ytterligare en typsituation där det möjligen är svårt att rakt av tillämpa det typklassificerande tillvägagångssättet är i de fall ett avtal innehåller spår av lokalhyra men där kringtjänster och service kopplat till överenskommelsen är en oundgänglig del. I rättsfallet NJA 1922 s. 73 ansågs tillgången till en teaterloge varje föreställningskväll utgöra lokalhyra. Lejman ställer sig tveksam till utgången när han konstaterar att det måste vara arbetsprestationen i form av att erbjuda en föreställning som varit det väsentliga i avtalet.¹³⁴ Mot bakgrund av NJA 1971 s. 129 kan tänkas att han idag fått rätt på grund av att omständigheterna avvek så pass mycket från vad som vanligen förekommer vid hyra att det inte varit rimligt att tillämpa hyreslagstiftningen. Utgångspunkten är fortsatt den att när omständigheter föreligger som uppfyller de hyresrättsliga rekvisiten och momenten av lokalhyra är det huvudsakliga ändamålet för upplåtelsen, ska lokalhyresreglerna tillämpas. I hovrättsdomen T 11761–13 ansågs momenten av lokalhyra vara obefintliga eller i vart fall av underordnad betydelse. Istället var tillgång till personal, utrustning och andra kringtjänster det huvudsakliga ändamålet i avtalet enligt hovrätten. Hyreslagen tillämpades då inte alls. Det går dock inte att ge något entydigt svar på hur stor andelen tjänsteinslag ska vara för att hyresinslaget ska vara av underordnad betydelse och hyreslagen sättas åt sidan; det måste avgöras från fall till fall.

En vägledande aspekt för bedömningen i vissa fall är den om vilken del av avtalet som utgör den väsentliga ur ekonomisk synpunkt.¹³⁵ Innehåller avtalet väldigt kostsamma tjänster samtidigt som nyttjandet av lokalen endast uppgår till mindre summor i jämförelse kan det tala för att lokalhyran är av underordnad betydelse och avtalet inte ska ses som ett hyresavtal, ett resonemang som även skyntas i domskälen till NJA 1971 s. 129.

Rättstillämpningen har även i andra fall gjort en mer skönsmässig avvägning mellan tjänsteinslagen och de hyresrättsliga momenten. I två fall av vårdboende för äldre bedömde domstolen situationer där vård och service utgjorde en stor del av avtalsförhållandet.¹³⁶ I det ena fallet kom bostadsdomstolen fram till att ett boende med inslag av vård dygnet runt för den boende var att se som hyra på grund av att rätten till bostaden inte kunde ses som underordnad. I det andra resulterade hovrättens bedömning i det motsatta på grund av att det inte förelåg något skriftligt eller muntligt avtal, i

¹³⁴ Lejman, Om begreppet nyttjanderätt till fast egendom, s. 50.

¹³⁵ Lejman, Den nya hyresrätten efter hyresregleringens avskaffande, s. 14.

¹³⁶ RBD 1994:8, RH 1999:10.

kombination med att den boende inte ensam disponerade rummet utan delade det med en annan. I två ytterligare fall kom bostadsdomstolen fram till att vid upplåtelse av hästboxar var inslaget av kringtjänster för hästarna överordnat och hyresinslaget underordnat varför hyreslagen inte var tillämplig.¹³⁷

Det är svårt att fastställa någon enhetlig linje från domstolarna i dessa avgöranden. I alla de nu nämnda fallen har tillgången till bostaden eller lokalen förvisso varit en väsentlig del av avtalsförhållandet på så sätt att kringtjänsterna inte kunnat tillhandahållas utan dem. Samtidigt har tjänsterna troligtvis initialt varit anledningen till upplåtelsen. Ett tillvägagångssätt kan möjligen vara att utvärdera för vilket syfte upplåtelsen görs. Är vården av personen eller djuret det centrala och bostaden eller lokalen endast en nödvändighet för att uppnå det syftet, talar det för att hyran endast är ett underordnat moment. Vid bedömning av liknande situationer är det alltid viktigt att ha i åtanke de skyddsintressen som hyreslagstiftningen värnar om och det faktum att HD i flera fall tillämpat hyreslagen på avtalet i sin helhet när rekvisiten varit uppfyllda. Man kan fråga sig om skälen i alla de ovan nämnda fallen är starka nog för att frångå den utgångspunkten.

3.8 Sammanfattning

Sammanfattningsvis kan konstateras att hyreslagen äger tillämplighet när fyra delmoment uppfyllts. Ett hyresobjekt ska genom avtal upplåtits till nyttjande mot ersättning, hyresobjektet ska vara lokaliserat och nyttjandet ska i någon mån vara exklusivt för hyresgästen. Alla delmoment ska föreligga men de befinner sig emellertid på en glidande skala, där de i en specifik avtalssituation kan framträda olika tydligt utan att hyreskaraktären förtas. Uppträder ett av dessa delmoment svagare i något fall kan det vägas upp av ett annat starkare. Vid mer invecklade avtalsförhållanden kan det istället vara svårt att urskilja de hyresrättsliga momenten bland en mängd andra avtalsrättsliga förpliktelser. Utgångspunkten blir då att se till om upplåtelsens huvudsakliga ändamål är nyttjandet av lokalen och är så fallet talar mycket för att ett lokalhyresförhållande föreligger. När en upplåtelse även innefattar utförandet av tjänster ser rättstillämpningen till upplåtelsens huvudsakliga syfte och hur tydligt framträdande de hyresrättsliga momenten är. Vid sådana blandade avtal måste även utredas huruvida de olika delarna är starkt kopplade och inte kan förlöpa i separation från varandra. Är kopplingen mellan

¹³⁷ BD 375/1984, BD 107/1991.

avtalsdelarna så stark tillämpas hyreslagen på hela avtalsförhållandet, men är ett utbrytande av hyresavtalet möjligt tillämpas den enbart på den delen av det totala avtalsförhållandet. Oavsett om domstolen väljer att tillämpa hyreslagen på hela avtalsförhållandet eller enbart på den del som är hänförlig till hyra kan domstolen, i de situationer en tillämpning av en specifik regel riskerar få ett ändamålsstridigt resultat, överväga en mer ändamålsenlig tillämpning på den aktuella tvistefrågan.

4 Bedömning av avtalsscenario

4.1 Utgångspunkter för avtalsscenario

I föregående avsnitt har redogjorts för det lokalyresrättsliga regelverket för att nu kunna undersöka om det är tillämpligt på de olika varianter av kontorsupplåtelser som exemplifierades i inledningen. Eftersom det i dagsläget existerar en uppsjö av varianter på vad jag inledningsvis bland annat kallat *flexiblare kontorsupplåtelser* är det varken görbart eller önskvärt att enskilt bedöma varje sådant. Istället kommer här nedanför en genomgång av en rad fiktiva avtalsförhållanden som speglar de villkor som existerar på kontorshyresmarknaden idag. Det kommer göras i en fallande ordning med början i ett kontorshotellsavtal som till stora delar liknar ett traditionellt lokalyresavtal och med avslutning i ett coworkingmedlemskap som i stort sett saknar alla inslag av traditionell lokalhyra. Avsikten är att illustrera hur många utslagsgivande bedömningskriterier som bör föreligga för att det hyresrättsliga regelverket ska vara tillämpligt på ett avtalsförhållande. Konsekvenserna av om dessa avtalsförhållanden bedöms som lokalhyra diskuteras sedan i avsnitt 6 och 7.

Som tidigare nämnts är det huvudsakligen vid tvistigheter mellan avtalsparter frågan om hyreslagens tillämplighet uppstår. Resonemangen kring de exemplifierande avtalssituationerna nedan måste därför ses ur det perspektivet. Med andra ord hur domstolen rimligtvis hade bedömt ett sådant avtal mot bakgrund av gällande rätt. För protokollet ska nämnas att sannolikheten att ett avtalsförhållande av de slag som nu behandlas hamnar för bedömning i domstol i nuläget är liten. Det ligger i båda parternas intresse att snabbt och enkelt kunna komma ur avtalsförhållandet och nyttjaren vill därför inte hävda sin eventuella rätt enligt hyreslagen. Med det sagt är det inte otänkbart att

problem kan uppstå i större utsträckning i framtiden när liknande kontorsupplåtelser blivit allt vanligare.

4.2 Utgångspunkter för rättslig bedömning

Som jag ser det finns det mot bakgrund av rättspraxis i dagsläget två huvudsakliga sätt på vilken en tvist kring ett avtalsförhållande med förmodat inslag av lokalhyra kan behandlas av domstolen. Antingen genom att klassificera avtalsförhållandet innanför eller utanför typtillhörigheten lokalhyra, eller genom ett mer ändamålsenligt tillvägagångssätt där hyresreglerna endast tillämpas på frågor av hyresrättslig karaktär och lagstiftningens ändamål styr rättsföljderna. Att indela avtalsförhållanden i olika förutbestämda typtillhörigheter med givna rättsliga följder är dock i vissa situationer en otillräcklig metod. Risken med att hemfalla till en sådan typklassificering av avtal är att tillämparen framhäver de typiskt lokalhyresrättsliga omständigheterna, eftersom det i de flesta fall är enklare att inlemma ett avtal i den redan färdiga systematiken av regler.¹³⁸

Som framgick i avsnitt 3.7 har rättspraxis till viss del rört sig från ett kategoriskt klassificerande i avtalskategorier till ett mer ändamålsenligt tillvägagångssätt vid tvistelösning i takt med att avtalsförhållanden på marknaden blivit allt mer invecklade. Som nämnts går det dock inte att dra några enhetliga slutsatser ur den här utvecklingen i rättspraxis. Var och ett av HD:s prejudikat kan inte ses som en direkt fortsättning på det föregående på grund av att situationerna som behandlas av domstolen skiljer sig åt på ett avgörande sätt. Framförallt vad gäller HD:s prövning i NJA 2007 s. 1018. I fallet var avtalsupplägget omfattande och invecklat på ett sätt som gjorde det näst intill oundvikligt för HD:s ledamöter att välja ett nytt tillvägagångssätt om hyreslagens ändamål skulle upprätthållas. Den slutsatsen är central för analysen av de i uppsatsen behandlade situationerna.

De avtalsförhållanden som presenteras nedan är nämligen i sig inte särskilt invecklade. Tvärtom är enkelhet och tydlighet viktigt i de här affärsmodellernas strävan efter flexibilitet för kunden. Problemet är snarare att de här avtalsförhållandena ibland till synes saknar flera hyrestypiska delmoment samtidigt som tillgången till lokalen ofta är den centrala delen av upplåtelsen. Att använda sig utav det typklassificerande tillvägagångssättet är inte nödvändigtvis en motsättning mot det mer ändamålsenliga

¹³⁸ Björkdahl, Tvistelösning vid samarbeten där det ingår ett lokalhyresavtal s. 82 f.

tillvägagångssättet HD använde i NJA 2007 s. 1018. HD har dock genom domen gjort det möjligt för domstolarna att frångå grundsatsen om typklassificering i de situationer utfallet blir allt för ändamålsfrämmande. Nedan kommer därför utforskas vilket tillvägagångssätt som är lämpligast på dessa nya typer av avtalsförhållanden. Notera även återigen att något liknande avtalsförhållande inte än prövats i domstol eller behandlats i litteraturen. Slutsatserna i denna del är därför uteslutande mina egna.

4.3 Exemplifierande avtalsförhållanden

4.3.1 Rum på kontorshotell, (avtalsscenario 1)

En person hyr ett litet rum på ett kontorshotell i centrala Stockholm på obestämd löptid och med nio månaders uppsägningstid. I avtalet ingår en privat kontorsyta dit hyresgästen har exklusiv tillgång dygnet runt. Mötesrum och kök delas med övriga som hyr kontorsutrymme enligt samma villkor. Inga tjänster ingår utöver den digitala infrastrukturen som handhas av hyresvärderna. Hyran baseras på det marknadsmässiga kvadratmeterpriset.

Mot bakgrund av rekvisiten i JB 12 kap. 1 § kan konstateras att ett avtal föreligger där hus eller del av hus upplåts för nyttjande. Eftersom det i upplåtelsen ingår privat yta måste anses att lokalen är lokaliserad på så sätt att hyresobjektet är precist definierat för hyresgästen som alltid kommer begagna samma rum. Tillgången till den privata ytan är till och med exklusiv vilket ger att varken upplåtaren eller andra hyresgäster har rätt att tillträda den privata ytan. Den digitala infrastrukturen i form av internettillgång och anslutning till ett system med skrivare innebär ett visst mått av tillhandahållande av tjänst från upplåtarens sida. Det är dock inte av sådan betydelse för avtalsförhållandet att lokalhyran ska ses som underordnad och de är samtidigt tätt kopplade till nyttjandet av lokalen på så sätt att de inte kan tillhandahållas utan den.

Tillgången till lokalen är väsentlig för verksamhetens bedrivande så till vida att det troligtvis föreligger ett visst mått av kapitalinvesteringar i lokalen och en påtvingad flytt skulle vara förknippad med betydande kostnader för hyresgästen. Skyddsbehovet för nyttjaren i detta fall motsvarar därför skyddsbehovet hos en traditionell lokalhyresgäst. Tjänsteinslagen kan rimligtvis inte brytas ut ur avtalsförhållandet i övrigt och det indirekta besittningsskyddet skulle inte berättiga hyresgästen en ersättning baserad på lokalhyresfrämmande moment. Mot bakgrund av det som diskuterades i avsnitt 3.7 blir

slutsatsen därför att ett lokalhyresförhållande föreligger och den hyresrättsliga lagstiftningen ska tillämpas på hela avtalsförhållandet. Det ligger även i linje med övrig rättspraxis på området eftersom att det innebär det mest ändamålsenliga resultatet.

4.3.2 Rum på kontorshotell inkl. service, (avtalsscenario 2)

En person hyr även i detta scenario ett rum på ett kontorshotell och avtalsvillkoren ser likadana ut som i föregående scenario med undantag för att hyresgästen här även har tillgång till en stor mängd tjänster som tillhandahålls av hyresvärden. Tjänsteutbudet omfattar posthantering, tillgång till restaurang och café, del i företagsnätverk för sociala och affärsmässiga utbyten samt omvårdnad av kontorslokalerna i form av städning och liknande. En stor anledning till att nyttjaren lockats till just detta kontorshotell är att övriga nyttjare är verksamma inom samma område vilket kommer skapa fördelar vid försäljningen av deras produkt. Synergier som till stor del skapats av upplåtarens sätt att välja vilka företag som nyttjar lokalerna. Hyran utgörs av en omsättningshyra i kombination med en indexklausul enligt vilken hyran justeras upp i takt med prisutvecklingen i stort.

Återigen är rekvisiten i JB 12 kap. 1 § uppfyllda genom att den privata ytan är lokaliserad och upplåten för exklusivt nyttjande. Tjänsteinslaget i det här avtalsförhållandet är däremot betydligt större än i det föregående. Det synes utöver det vara den nischade samlingen av företag på kontorshotellet som är anledningen till att nyttjaren väljer att hyra in sig just här. Frågan är då om dessa övriga moment i avtalet är så pass betydande att lokalhyran i sig ska anses utgöra en underordnad del.

Det är förstås svårt att säkert sluta sig till hur stor andel av avtalet som utgör lokalhyra och hur stor del som utgör övriga moment i en sådan här situation. En möjlig utgångspunkt är att se till vilken ersättning som utgår enligt avtalet.¹³⁹ Om det går att urskilja hur stor del av ersättningen som är hänförlig till kringtjänster och liknande, ger det en indikation huruvida lokalhyran är underordnad eller inte. I detta fall är hyressättningen omsättningsberoende och indexerad, ett nu mer vanligt sätt att beräkna ersättningen vid lokalhyra. Inget tyder på att nyttjaren i själva verket betalar för ett paket tjänster i första hand och lokalen får med sitt centrala läge antas utgöras av värdefulla kvadratmeter, varför merparten av ersättningen måste anses vara hänförlig dit.

¹³⁹ Lejman, Den nya hyresrätten efter hyresregleringens avskaffande, s. 14.

Anledningen till att personen sökt upp just detta kontorshotell är ovidkommande i hänsyn till vilka regler som ska tillämpas på avtalet. Det kan liknas vid att hyra en butikslokal på en affärsmässigt förmånlig adress där hyresgästen betalar stora summor för ett särskilt läge. Det är också avlägset att dra paralleller till rättsfallen som behandlats i föregående avsnitt där nyttjaren fått tillgång till en exklusiv försäljningsrätt eller ett av hyresvärden redan uppbyggt kundunderlag. Avtalets tillkomst har alltså möjligen varit beroende av ett antal faktorer; som att hyresvärden kunnat tillhandahålla en lukrativ mix av företag och tillgången till flertalet kringtjänster som är affärsmässigt förmånliga för nyttjaren. Trots det går det att sluta sig till att tillgången till lokalen är av central betydelse för personen i fråga. Troligtvis utgör lokalen även den dominerande faktorn för den ersättning som erläggs. Delarna i avtalet är heller inte åtskiljbara på det sätt som diskuterades ovan i avsnitt 3.7.2. Sågs lokalen upp kan inte kringtjänsterna fortlöpa eftersom de är tätt förknippade med kontorslokalen. Det är heller inte så att omständigheterna i övrigt avviker allt för mycket från vad som vanligtvis förekommer vid hyra och enligt det som behandlats är de intressen hyresreglerna ämnar skydda aktuella även i detta fall. I kombination med det faktum att de fyra hyresrättsliga delmomenten faktiskt föreligger innebär omständigheterna att, med stöd i framförallt NJA 1971 s. 129 och NJA 1978 s. 389, hyreslagen bör tillämpas på avtalet i sin helhet även i detta fall.

4.3.3 Coworkingmedlemskap med privat kontorsyta, (avtalsscenario 3)

En person innehar ett medlemskap hos en global coworkingaktör. Medlemskapet ger tillgång till aktörens alla kontorsbyggnader runt om i världen men medlemmen har tillgång till privat kontorsyta i en av aktörens byggnader i centrala Stockholm, dit personen har tillgång dygnet runt. Mötesrum och gemensamma ytor delas med övriga medlemmar och flertalet tjänster ingår i medlemskapet, bland annat bemannad reception och övrig kontorservice, bokföringssystem, frukost, kemtvätt, skoreparation och events som aktören arrangerar. Ersättningen erläggs i form av en månatlig medlemsavgift och kontraktet är kortfattat med endast ett fåtal villkor.

Avtalet är utformat som ett medlemskap, vilket närmast för tanken till ett köp av tjänst istället för lokalhyra, men som bekant är det avtalsförhållandets materiella innehåll som avgör hur det ska klassificeras. Hur parterna benämner avtalet har trots det betydelse vid tolkningen av dess villkor (se avsnitt 2.3) och eftersom avtalet är kort och inte innehåller

det som vanligtvis ingår i ett lokalhyresavtal får antas att parterna inte har avsett att det ska utgöra ett sådant. Likt föregående fall uppfyller dock det här avtalsförhållandet de fyra delmomenten för lokalhyra. Medlemskapet innebär tillgång till en privat och lokaliserad kontorsyta med rätt att nyttjas med uteslutande av andra. Det odefinierbara antal andra kontorsbyggnader medlemskapet ger tillgång till får närmast ses som gemensamma ytor delade med övriga medlemmar. Ersättningen som erlaggs utgörs av en medlemsavgift som ämnar täcka alla medlemmens rättigheter enligt avtal. Ersättningens storlek kan förvisso indikera vilka delar som är mest framträdande i avtalsförhållandet, genom att ersättningens storlek sätts i relation till kvadratmeterpriset i jämförbara lokaler, men det är inte nödvändigt för att konstatera att en ersättning för nyttjandet av lokalen faktiskt utgår.

I medlemskapet ingår också ett större antal tjänster som i likt föregående avtalsscenario troligtvis har haft en betydande inverkan på personens vilja att ingå avtalet. Återigen är likväl tillgången till lokalen avgörande för att hyresgästen ska kunna ta del av tjänsterna och måste därför anses vara den huvudsakliga delen av avtalet. De tjänster hyresvärden presterar i form av bokföringsassistans och kompetensutveckling är förvisso inte hänförliga till hyresförhållandet och kan därför möjligtvis undvaras från en tillämpning av hyreslagen och bedömas enligt de allmänna avtalsrättsliga reglerna.

Eftersom nyttjaren betalar för en exklusiv kontorsyta får antas att den bedrivna verksamheten i någon mån är beroende av den specifika privata kontorsytan. Ett skyddsintresse existerar därför, om än inte i lika hög grad som i föregående scenarion, eftersom gästens egen investering i lokalen troligtvis är mer begränsad. Vid en eventuell uppsägning från coworkingaktörens sida är medlemmen skyddsvärd på ett liknande sätt som en person som hyr in sig i en mindre vanlig kontorslokal. Att avtalet formulerats som ett medlemskap och innefattar en mängd kringtjänster förtar inte heller det här avtalsförhållandets karaktär av hyra. Majoriteten av alla delar i avtalet är knutna till varandra på så sätt att en del av avtalet inte kan förlöpa vid upphörandet av de andra, vilket däremot kan påverka en eventuell ersättning vid tillämpningen av det indirekta besittningsskyddet. Mot bakgrund av det diskuterade bör hyreslagen tillämpas på hela avtalsförhållandet, med undantag för de i förra stycket nämnda tjänsterna.

4.3.4 Coworkingmedlemskap för längre period, (avtalsscenario 4)

Mot en månatlig medlemsavgift får personen tillgång till de gemensamma kontorsytorna i coworkingaktörens alla byggnader globalt. I praktiken sitter emellertid personen på samma plats varje dag på ett av kontoren i centrala Stockholm. Hyrestiden löper på obestämd tid med en uppsägningstid på sex månader. I medlemskapet ingår möjligheten att boka mötesrum, deltagande i aktörens sociala och affärsmässiga evenemang, bemannad reception och frukost.

Återigen är avtalsförhållandet utformat som ett medlemskap men återigen måste vi vid klassificeringen ta hänsyn till avtalets alla omständigheter för att kunna klassificera det. Hyreslagens rekvisit för tillämplighet är möjligen fortfarande uppfyllda. Att kontorsytan kan utgöra hyresobjektet är tveklöst. Om den är tillräckligt klart definierad och lokaliserad är däremot osäkert. Med en parallell till frågan om garageplatsen som diskuterades i avsnitt 3.3.1 kan konstateras att även här finns en till någon grad avgränsad yta där medlemmen kan använda en av alla tillgängliga platser. På samma sätt som HD formulerar sig i NJA 2001 s. 10 borde en upplåtelse av ett lätt utbytbar utrymme av viss storlek, i det här fallet ett skrivbord eller liknande, kunna utgöra ett hyresavtal även om placeringen av det upplåtna utrymmet varierar under avtalstiden. Avtalsförhållandets klassificering som ett hyresavtal förtas alltså inte enbart på den grunden att personens plats inte är densamma varje dag.

Någon typ av rimlig avgränsning av lokalen krävs dock. I nämnda rättsfall upplåts rätten att bedriva försäljning på alla stadens tunnelbanestationer vilket enligt HD starkt talade emot att avtalet skulle anses vara ett hyresavtal. Om det i den exemplifierande situationen ovan är så att medlemmen kan flytta runt mellan olika kontorshus och eventuellt också kan bli nekad plats på sitt vanliga kontorshus om det en dag råkar vara fullt, talar det för att avtalet inte kan klassificeras som ett hyresavtal. Samtidigt skiljer sig situationen åt mot upplåtelsen som bedömdes i rättsfallet så till vida att det i rättsfallet bedömdes vara försäljningsrätten som var den huvudsakliga delen av upplåtelsen och lokalhyran var underordnad. Tjänsteinslagen är i detta fall likt de föregående avtalssituationerna inte så stora att lokalhyran ska anses underordnad eftersom tillgången till lokalen är huvudsaklig för nyttjaren.

Följaktligen är en klassificering av det här avtalsförhållandet svårare än i de föregående fallen på grund av att de hyresrättsliga momenten inte är lika framträdande. Sitter personen alltid i samma kontorshus utan risken att bli ombedd att flytta vid

fullbeläggning anser jag att det, i kombination med att det huvudsakliga ändamålet för upplåtelsen är nyttjandet av lokalen, talar för att hyreslagstiftningen även här ska vara tillämplig. Men avtalsförhållandet skulle även kunna bedömas i linje med HovR T 11761–13 där det inte ansågs föreligga något hyresavtal på grund av att avtalsförhållandet inte innehöll några urskiljningsbara delar av lokalhyra över huvud taget. Detta trots att personerna i fallet alltid nyttjade samma rum. Syftet med avtalet ansågs i rättsfallet inte varit tillgång till lokalerna utan rätten att bedriva sin verksamhet på platsen med hjälp av lokaler, utrustning och personal tillhandahållna av upplåtaren. Situationen är på flera sätt snarlik den i avtalsscenario 4 och kan därför bedömas på samma sätt. Utgången i hovrättsmålet är dock enligt mig inte fullt ut förenlig med tidigare HD-avgöranden och med tanke på att hyresbegreppet ska tolkas extensivt på grund av lagstiftningens skyddskaraktär bör tveksamheten i tillämpligheten här tillfalla den eventuellt skyddsvärda hyresgästen.

Frågan är dock om något skyddsintresse aktualiseras över huvud taget i den här situationen. Behovet av lokalen sträcker sig främst till att förse personen med tak över huvudet, en social gemenskap och en digital infrastruktur för att kunna bedriva sin verksamhet. Att personen kan flytta till andra lokaler utan några bekymmer tyder på att verksamheten inte är beroende av den specifika lokalen. Här syns möjligen en skillnad mellan om en enmansföretagare hyr en kontorsplats och om ett storföretag tecknar ett större antal sådana kontorsplatser. Storföretaget är på ett annat sätt beroende av platserna genom att det inte har möjlighet att flytta så många anställda utan att drabbas av stora kostnader. Vilken grad av skyddsbehov som föreligger och hur kostsam en uppsägning riskerar att bli inverkar dock inte i min mening på tillämpligheten av hyreslagen utan istället på aktualiserandet av det indirekta besittningsskyddet, som diskuteras närmare i kommande avsnitt.

4.3.5 Coworkingmedlemskap för kortare period (avtalsscenario 5)

Medlemskapet ger tillgång till kontorets gemensamma ytor under en period av sju dagar mot en engångsersättning. I medlemskapet ingår även tjänster i form av bemannad reception, tvättning av kläder, frukost och kvällsaktiviteter.

Den spontana reaktionen är naturligtvis att det vore ändamålsstridigt att se det här medlemskapet som ett lokalhyresavtal. Inget skyddsintresse föreligger vid en så kort avtalstid och det vore förödande för aktören om hyreslagens regler skulle tillämpas på det

här avtalet. En sådan här kort upplåtelse kan närmast liknas vid en hotellvistelse och på samma sätt som upplåtelsen av ett hotellrum har tolkats bort från tillämpligheten av det hyresrättsliga regelverket på grund av att det ansågs vara allt för artfrämmande, kan även denna situation tänkas göra det.¹⁴⁰ Att tillämpa hyreslagen på detta avtalsförhållande skulle få omständliga konsekvenser och det är knappast den här typen av upplåtelser lagstiftaren ämnar skydda med hyresreglerna.

I förevarande scenario är dock fortfarande nyttjarens näringsverksamhet i centrum och tillgången till lokalen är densamma som i avtalsscenario 4, där alla de lokalhyresrättsliga momenten ansågs föreligga. Det finns heller ingen minimigräns för hur kort ett hyresavtal får vara. Det framstår därför inte lika avlägset att se detta avtalsförhållande som ett kort lokalhyresavtal, eftersom delmomenten för hyreslagens tillämplighet är uppfyllda till samma grad här som i föregående scenario. Ett annat gott argument för att tillämpa hyreslagen även i detta fall är den förhöjda förutsebarheten, tillika rättssäkerheten. I likhet med Lejmans resonemang som redogjordes för i avsnitt 3.3.1 vore det opraktiskt att bedöma olika avtal med samma aktör i samma kontorslokaler som olika typer av avtal med olika rättsliga följder. Villkoren hos de olika coworkingaktörerna skiljer sig åt och variationerna av olika typer av medlemskapsavtal är i ständig förändring. Det skulle skapa en stor osäkerhet hos båda parter över vilka lagregler som gäller för avtalsförhållandet om det varje gång krävs en domstolsprövning för att klarlägga det.

Slutsatsen blir alltså att hyreslagen äger tillämplighet även på detta avtalsscenario, men återigen blir frågan hur påtagliga de rättsliga konsekvenserna blir när inget skyddsintresse gör sig gällande på. Vidare resonemang om det följer i de kommande avsnitten.

4.4 Reflektioner över hyreslagens tillämplighet i nämnda fall

Syftet med det föregående är att illustrera hur de olika skiftningarna i avtalsvillkoren och den faktiska användningen av en lokal måste vägas ihop för att avgöra om hyreslagen ska äga tillämplighet. Det är dock inte möjligt att med fullkomlig förutsebarhet dra enhetliga slutsatser kring när ett avtalsförhållande omfattas av hyreslagstiftningen och när det inte gör det. Delvis beror det på den snabba föränderligheten och den stora mängden avtalsvariationer inom det här segmentet av kontorshyresmarknaden. Ambitionen är istället att peka på de avgörande faktorerna för när ett avtalsförhållande ska inordnas

¹⁴⁰ RH 1999:10.

under lokalhyresreglerna och med utgångspunkt i dessa kunna göra bedömningen i varje aktuell situation.

Till att börja med kan konstateras att de fyra hyresrättsliga delmomenten allt jämnt står fast vid bedömandet av hyreslagens tillämplighet och när rekvisiten uppfylls aktualiseras en närmare avvägning mellan omständigheter i avtalsförhållandet. I samtliga ovanstående scenarion är rekvisiten för hyreslagens tillämplighet till någon grad uppfyllda och i kombination med hyreslagens tvingande karaktär bör således i min mening hyreslagen tillämpas i samtliga förevarande situationer. Mer typfrämmande inslag måste föreligga för att en skyddslagstiftning som hyreslagen inte ska äga tillämplighet, vilket sannolikt även gäller för med dessa scenarion likartade avtal. Att jag valt att utforma de fem exemplifierande avtalsförhållandena på just det här sättet beror på att de återspeglar de verkliga kontorsupplåtelser som ersatt de tidigare traditionella kontorsupplåtelseerna och ligger i gränslandet för vad som tidigare konstaterats utgöra hyra respektive inte hyra. Eftersom min slutsats är att hyreslagen äger tillämplighet i alla de ovan bedömda avtalssituationerna väcks naturligtvis frågan om vilka situationer som då faller utanför dess tillämplighet.

Ett alternativ för de nyttjare som i dag sitter på ett coworkingkontor är den att arbeta från ett café eller liknande öppen plats för tillfälligt skrivbordsarbete; ett exempel som därför kan anses ligga längre ut på samma skala som de ovan uppräknade avtalsexemplen. När en person arbetar från ett café, krävs det på sin höjd att besökaren köper en kopp kaffe för att få tillgång till ett bord och internetuppkoppling. Om ett avtalsförhållande beträffande tillgången till lokalen överhuvudtaget anses uppkommit brister det här i flera av de ovan uppräknade kriterierna för hyreslagens tillämplighet. Bland annat erläggs ingen ersättning för nyttjandet av lokalen, något hyresobjekt är inte över huvud taget definierat mellan parterna mer än en underförstådd begränsning till caféts yta för gäster och tillgången är dessutom avhängig att det finns ledig plats den aktuella tidpunkten. Även om det med rätt formuleringar går att bända in situationen under delmomenten för hyra är avtalsförhållandet så hyresfrämmande att reglerna för lokalhyra inte är tillämpliga. Exemplet visar dock på att gränsen för hyreslagens tillämplighet rimligtvis går någonstans mellan detta caféscenarion och avtalsscenario 5 ovan. Notera samtidigt att det endast gäller för de avtalsförhållanden där tillgången till lokalen är central för upplåtelsen. Inget av de avtalsförhållanden som ställts upp ovan är av sådan komplex karaktär likt det som bedömdes av HD i NJA 2007 s. 1018. Hyresdelen kan därför heller inte brytas ut och fortlöpa utan övriga delar av avtalet.

De här slutsatserna ligger i min mening i linje med den tidigare återgivna rättspraxisbildningen på lokalhyresområdet. Mindre invecklade avtalsförhållanden ska tilldelas en typtillhörighet. När lokalen är den huvudsakliga anledningen till upplåtelsen måste presumeras att den tillhör avtalstypen hyra för att inte riskera att situationer faller mellan skyddslagstiftningens fingrar. Endast i situationer där en tillämpning av de hyresrättsliga reglerna strider påtagligt mot den aktuella regelns ändamål bör sedan tillämpningen undvikas, vilket kan vara fallet när något skyddsbehov över huvud taget inte går att urskilja hos avtalsparterna. I dagsläget ligger det i parternas intresse att dessa flexibla kontorsupplåtelser inte omgärdas av krånglig lagstiftning för att upprätthålla flexibiliteten, vilket talar för att skyddsbehovet i dessa situationer är i princip obefintligt.

Är hyreslagen inte tillämplig över huvud taget råder som sagt avtalsfrihet och de rättsliga verkningarna av avtalsförhållandet får utrönas genom vanlig avtalstolkning. I avsnitt 5 och 6 kommer undersökas vilka av de lokalhyresrättsliga reglerna som bör tillämpas och när det istället ska vara parternas avtal som fullt ut styr de rättsliga konsekvenserna.

5 Frekvent aktualiserade lokalhyresregler

5.1 Hyreslagens särskilda karaktär

Hyreslagen är omfattande och inkluderar både tvingande och dispositiva regler som bitvis är mycket detaljerade. Hyresavtalet skiljer sig från de flesta andra avtal som sluts på det förmögenhetsrättsliga området i det avseendet att parterna vid avtalsingåendet måste förhålla sig till denna stora samling regler. I kommersiella hyresförhållanden avtalas ofta de dispositiva reglerna bort men det förutsätter stor kunskap hos parterna om reglernas innehåll. Hyreslagens regler har samtidigt fått stort genomslag på lokalhyresmarknaden och i många hyresförhållanden används standardiserade avtalsmallar som är anpassade efter lagstiftningen. I de fall parterna inte ansett avtalet utgöra ett hyresavtal eller av annan anledning inte reglerat den dispositiva rättens genomslag i avtalsförhållandet mellan sig kommer hyreslagens regler fungera avtalsutfyllande. Här ska nu redogöras för några av de vanligast aktualiserade och mest inverkanfulla reglerna för ett hyresförhållande. I nästkommande avsnitt kommer sedan utredas vilka konsekvenser det kan få om reglerna

tillämpas på de ovan behandlade avtalsuppläggen och om det av ändamålsmässiga skäl ska undvikas.

5.2 Hyresavtalets löptid och uppsägning

Här ska först påtalas skillnaden mellan begreppen *hyrestid* och *hyresförhållande*. *Hyrestiden* avser den tid det då gällande hyresavtalet löper på, medan *hyresförhållandet* avser hela den sammantagna tid hyresgästen lagligen nyttjat lokalen och inkluderar då eventuella förlängningar av hyresavtalet.¹⁴¹ Lokalhyresavtalets löptid regleras i JB 12 kap. 3 §; huvudregeln är att avtalet löper på obestämd tid, vilket då blir fallet om parterna inte avtalat om annat. Väljer parterna att avtala om en bestämd löptid finns den enda tidsbegränsningen i JB 7 kap. 5 §, där det fastställs en maxtid för nyttjanderättsavtal i allmänhet. Nyttjanderättsavtal får löpa på max 25 år inom detaljplanerat område och max 50 år utanför detaljplanerat område, längre än så kan inte upplåtaren vara bunden av avtalet.

Ett tillsvidare avtal kan sägas upp av parterna när som helst med beaktande av uppsägningstid (utvecklas mer nedan) medan ett tidsbestämt avtal löper avtalstiden ut.¹⁴² Undantag gäller dock vid motpartens kontraktsbrott, då avtalet kan sägas upp till upphörande direkt på grund av motpartens förverkande av hyresrätten. Förverkandereglererna återfinns i JB 12 kap 42 §. Vid lokalhyra är det vanligt att parterna tidsbestämmer hyresavtalet på grund av den affärsmässiga fördelen i att noggrant kunna planera sin verksamhet.¹⁴³

Ett tidsbestämt avtal upphör som utgångspunkt att gälla utan åtgärd från parterna vid avtalstidens slut likt varaktiga förmögenhetsrättsliga avtal i allmänhet. Om däremot det tidsbestämda hyresförhållandet varat längre än nio månader måste avtalet sägas upp för att upphöra att gälla.¹⁴⁴ Om parterna inte avtalat om annat löper ett tidsbestämt hyresavtal vidare på obestämd tid vid utebliven uppsägning enligt JB 12 kap 3 § 3 st. Detsamma gäller om hyresgästen efter utgången hyrestid fortsätter använda lokalen utan att hyresvärden uppmanat denne att flytta (s.k. tyst förlängning).¹⁴⁵

¹⁴¹ Bengtsson, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, s. 48.

¹⁴² Björkdahl, Hyra av bostad och lokal, s. 67.

¹⁴³ A.a. s. 68.

¹⁴⁴ Victorin, Kommersiell hyresrätt s. 19.

¹⁴⁵ A.a. s. 19.

Reglerna för hyresavtalets löptid grundar sig i vad som redogjorts för i tidigare avsnitt angående hyreslagstiftningens motiv, att både hyresvärd och hyresgäst ett intresse av längre hyrestider på grund av investeringar gjorda i lokalen och andra ekonomiska risker förknippade med att hyresgästen flyttar.

5.2.1 Uppsägningstiden

För att säga upp ett löpande avtal som lyder under allmänna avtalsrättsliga principer ska skälig uppsägningstid beaktas innan avtalet upphör.¹⁴⁶ För hyresavtal gäller istället särskilda regler vid uppsägning som är tvingande till hyresgästens förmån. Anledningen till detta återfinns i motiven till hyreslagstiftningen som utvecklades i avsnitt 2.2, om att hyresgästen ska sitta säkert i lägenheten. Att reglerna är tvingande till hyresgästens förmån får då till följd att parterna fritt kan avtala om längre uppsägningstid än den lagstadgade. Ett traditionellt sett mer hyresgästvänligt avtal.

Vilken uppsägningstid som gäller för ett visst hyresavtal framgår av JB 12 kap 4 § och är beroende av om avtalet löper på obestämd eller bestämd tid och om avtalet avser bostadshyra eller lokalhyra. Ett lokalhyresavtal på obestämd tid måste sägas upp senast nio månader innan det löper ut. Detsamma gäller ett lokalhyresavtal med en hyrestid på över nio månader. För kortare tidsbestämda lokalhyresavtal gäller kortare uppsägningstider. Om uppsägningstiden inte iakttas och hyresgästen väljer att göra sin rätt enligt hyreslagen gällande förlängs avtalet med den avtalade förlängningstiden alternativt på obestämd tid om inget avtalats.

5.2.2 Indirekt besittningsskydd

Som redan redogjorts för i avsnitt 2.2.3 kan parterna inom ramen för lokalhyresreglerna avtala om ett avstående av det indirekta besittningsskyddet. Om något avstående inte gjorts och hyresvärden inte har en befogad anledning att säga upp avtalet aktualiseras skyddet för hyresgästen. Vilket skyddsbehov som föreligger inverkar på tillämpningen av det indirekta besittningsskyddet och den eventuella ersättningens storlek. Om hyresgästen inte har några värden bundna till lokalen kommer ingen ersättning att kunna dömas ut. Föreligger däremot förutsättningar för att erkänna hyresgästen ersättning vid uppsägning finns risk för hyresvärden att även de tjänster som hör lokalen till bedöms

¹⁴⁶ NJA 2008 s. 24, NJA 2009 s. 672.

vara en del av det som hyresgästen förlorar och räknas med vid ersättningsbestämmande.

5.3 Upplåtelseändamålet

Ett betydande villkor i ett upplåtelseavtal är fastställandet av upplåtelsens syfte. Hyreslagstiftningen kan sägas vara utformad utifrån antagandet att parterna reglerat det mellan varandra i avtalet. I JB 12 kap. 23 § 2 st. framgår nämligen att en lokalhyresgäst inte från använda lokalen för något annat ändamål än det avsedda. Om hyresgästen ändå gör det kan det läggas till grund för ett förverkande av hyresrätten om inte hyresgästen vidtar rättelse efter tillsägelse och avvikelsen inte är av ringa betydelse (JB 12 kap. 42 § 1 st. 4 p.). Bedömningen av vad som utgör en överträdelse av upplåtelseändamålet tar sin utgångspunkt i hur det är formulerat i hyresavtalet. Ett mer specificerat ändamål blir av naturliga skäl överträdna med mindre skillnader i användningen än ett mer allmänt ändamål.

Vill hyresgästen ändra sätten på vilken lokal används måste hyresvärden först tillfrågas om dennes samtycke. Om hyresvärden inte lämnar sitt samtycke kan hyresgästen ansöka om tillstånd hos hyresnämnden enligt JB 12 kap. 23 § 2 st. Det kan göras först efter att hyresförhållandet löpt två år och tillstånd ska då lämnas om hyresgästen har beaktansvärda skäl att ändra användningen samtidigt som hyresvärden inte har befogad anledning att neka den. Tidsgränsen på två år infördes för att försvåra möjligheterna att kringgå övriga regler om upplåtelseändamålet.¹⁴⁷ Vad som de facto utgör en ändring av upplåtelseändamålet måste avgöras från fall till fall. En hyresgäst som drev restaurangverksamhet och ville börja sälja alkohol ansågs göra en sådan ändring som avses i JB 12 kap. 23 § 2 st.¹⁴⁸ När en upplåtelse för gruppboende för äldre skulle ändras till ett gruppboende för unga ansågs det också utgöra en sådan ändring.¹⁴⁹ Utifrån detta är den försiktiga slutsatsen att även mindre förändringar i användningen kan utgöra en förändring av upplåtelseändamålet i lagens mening. Omständigheterna kring avtalsförhållandet är dock avgörande och det är svårt att dra tydliga paralleller till de avtalsscenario som behandlades i föregående avsnitt.

¹⁴⁷ Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen – en kommentar s. 218.

¹⁴⁸ Edling, Djupa kommentarer till Jordabalken.

¹⁴⁹ Svea HovR ÖH 6341–04.

I det fall parterna vid upplåtelsestillfället inte är införstådda i att avtalet utgör ett hyresavtal och därav inte har reglerat ändamålet för upplåtelsen mellan sig är oklart vad som gäller. Rimligtvis bör den faktiska användningen av lokalen ligga till grund för vad som kan utgöra en ändring av ändamålet. Om hyresvärden exempelvis vet att lokalen kommer användas till kontorsverksamhet, torde det kunna ses som upplåtelseändamålet genom vanlig avtalstolkning. Hur specificerad den användningen ska bedömas vara går inte att säga men om verksamheten är av särskild art och parterna är införstådda i det bör det anses vara just den verksamheten lokalen är upplåten för att användas till.

Vid upplåtelse av kontorslokaler formuleras upplåtelseändamålet vanligen inte mer preciserat än att lokalen får användas till kontorsverksamhet och i de fall hyresgästens specifika verksamhet är av betydelse för hyresvärden brukar ändamålet för upplåtelsen tydliggöras i enlighet med den. Exempelvis kan en hyresvärd sträva efter en mix av hyresgäster inom ett visst område eller vilja upprätthålla en viss kvalitet på hyresgästernas verksamheter. Merparten av de företag som idag nyttjar coworkingytorna bedriver endast digital verksamhet och det är tveksamt hur sådan verksamhet träffas av regler om upplåtelseändamålet som skrevs i en tid av mer traditionella butiks- och restaurangverksamheter. Det kan även på grund av att lokalerna används för en mängd ändamål samtidigt uppstå svårigheter i att fastställa ett upplåtelseändamål över huvudet. Upplåtelseändamålet blir här istället snarast ett krav på att gästerna bedriver en verksamhet som är förenlig med lokalernas digitala infrastruktur eller liknande och hyresvärden måste då tillgodose gästerna med förutsättningar för detta i enlighet med JB 12 kap. 9 §. Det är dock allt jämnt osäkert ifall en ändring i hyresgästens verksamhet kan få några implikationer på avtalsförhållandet. En parallell kan här dras till frågan om upplåtelseändamålet vid centrumanläggningar där hyresvärden likt vissa coworkingaktörer eftersträvar en balanserad mix av hyresgäster i lokaler som uppfattas som en enhet. Gemensamma frågor hanteras då vanligen genom en företagarförening och hyresgästerna är skyldiga att ingå i.¹⁵⁰ I situationen med coworkinglokaler är det aktören, tillika hyresvärden, som styr över alla yttre förutsättningar och gästerna har att inlemma sig i enlighet med det. Vidare kan konstateras att det vid lokalhyra, till skillnad från bostadshyra, inte krävs att ändringen är av betydelse för hyresvärden för att denne ska kunna åberopa ändring i användningen. En ändring i en hyresgäst verksamhet kan därför

¹⁵⁰ Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen – en kommentar s. 210 f.

rimligtvis få betydelse för parterna men den praktiska betydelsen av reglerna om upplåtelseändamålet är troligtvis liten, vilket jag återkommer till i följande avsnitt.

5.4 Hyresobjektets yta

Hyresavtalet medför en rätt att nyttja en i avtalet definierad lokal. Lokalen utgör hyresobjektet, men det kan även i avtalet ingå vissa gemensamma ytor som begagnas tillsammans med övriga hyresgäster. Avviker ytan från det i avtalet stadgade kan det ge upphov till ersättning för hyresgästen.¹⁵¹ Hyresgästen får inte heller under hyrestiden på något sätt avskäras från att nyttja de i avtalet definierade ytorna och hyresvärden måste i så fall säga upp avtalet till upphörande och sedan träffa ett nytt med hyresgästen för att ändrat hyresobjektet.¹⁵² De gemensamma ytorna kan däremot ändras på samma sätt som andra hyresvillkor enligt JB 12 kap. 2 § 3 st. För att ändra ett villkor vid lokalhyra krävs att avtalet sägs upp för villkorsändring (JB 12 kap 58, 58 a §§). Vilka gemensamma ytor hyresgästen har rätt till kan även framgå underförstått (JB 12 kap. 2 § 3 st.) eller tolkas in i avtalet genom att se till parternas handlande under hyresförhållandet.¹⁵³

5.5 Hyressättning

I avsnitt 2.2.1 påtalades att den för hyresvärden viktigaste rättigheten i ett hyresförhållande är erhållandet av hyresintäkterna, och om hyresgästen försätter sig i dröjsmål med betalning av hyran kan det leda till förverkande (JB 12 kap. 42 § 1 st. 2 p.). Tanken om en fri hyresmarknad för lokaler väger tungt i regelverket för hyressättningen.¹⁵⁴ När hyresavtalet ingås kan därför parterna fritt komma överens om vilken hyra som ska utgå för nyttjandet av lokalen och den hyresgäst som är villig att betala mest får i regel hyra lokalen. På grund av hyresvärdens ofta starka position och risken att hyran ändras efter fritt skön har i lagen införts ett antal begränsningar för hyressättningen. Utgångspunkten enligt JB 12 kap. 19 § är att hyran ska vara till beloppet bestämd. Med detta menas att hyresgästen ska ha möjlighet att räkna ut till vilket belopp hyran uppgår varje månad och att den inte skönmässigt kan ändras baserat på faktorer

¹⁵¹ RH 2009:70.

¹⁵² Svea HovR T 9424/06.

¹⁵³ Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen – en kommentar s. 51.

¹⁵⁴ Victorin, Kommersiell hyresrätt s. 158.

styrda av hyresvärden. Det går därför inte att knyta hyran till opreciserade faktorer som omsättning eller ett index baserat på det varje år uppdaterade basbeloppet.¹⁵⁵ Vissa på förhand fastställbara kostnader som är hänförliga till hyresobjektet kan dock ändå tas ut av hyresvärden och det handlar då om kostnader som belöper på lokalen likt uppvärmning, vatten och avlopp.¹⁵⁶

Det finns i hyreslagen tre undantag från huvudregeln att hyran ska vara till beloppet bestämd. Ett av undantagen omfattar möjligheten för parterna att i avtalet göra förbehåll för en förhandlingsklausul. Då kan hyran under hyrestiden ändras efter vilken ny hyresnivå partsorganisationer förhandlat fram. Parterna har även möjlighet att komma överens om två typer av rörlig hyra. Dels en så kallad omsättningshyra, där beloppet är kopplat till hyresgästens rörelseintäkter och dels en hyra som bestäms utifrån *annan beräkningsgrund*. Parternas möjligheter till rörlig hyra utvecklas under punkt 3.5.1 nedan.

En part kan inte ensidigt ändra hyran under hyrestidens gång utan måste säga upp avtalet för villkorsändring till när hyrestiden löper ut för att få till en ändring.¹⁵⁷ Den nya hyran som begärs i villkorsändringen måste även vara skälig, det följer motsatsvis av JB 12 kap. 57 § 5 p. Med hänsyn till det indirekta besittningsskyddet ska inte en hyresvärd kunna tvinga iväg en hyresgäst genom att kraftigt höja hyran. Skälighetsbedömningen görs enligt JB 12 kap. 57 a § mot bakgrund av uppskattad marknadshyra, som bestäms utifrån hyran för närmast jämförliga lokaler på orten.¹⁵⁸ Parterna kan begära in yttrande från hyresnämnden för vad som rimligen utgör marknadshyra.¹⁵⁹ Ett yttrande som sedan får presumtionsverkan vid en eventuell tvist rörande ersättning vid indirekt besittningsskydd.¹⁶⁰ När parterna redan använder sig av eller yrkar på villkorsändring till omsättningshyra eller annan rörlig hyra yttrar sig inte hyresnämnden i nuläget om dess skälig.¹⁶¹

Innan jag nu går över till att redogör för reglerna kring rörlig hyressättning är det relevant att definiera vad som ingår i begreppet hyra. Hyran är ersättningen för lokalens nyttjande och även ersättning för sådant som har en absolut koppling till lokalens

¹⁵⁵ Prop. 1973:23 s. 159 f.

¹⁵⁶ Prop. 1973:23 s. 160.

¹⁵⁷ Björkdahl, Hyra av bostad och lokal s. 84.

¹⁵⁸ Prop. 1987/88:146 s. 18 f.

¹⁵⁹ Lag (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder, 12 a §.

¹⁶⁰ Björkdahl, Hyra av bostad och lokal s. 86.

¹⁶¹ SOU 2017:33 s. 310, vissa av landets hyresnämnder yttrar sig inte över huvud taget medan andra yttrar sig om en fast hyra som trots den begärda omsättningshyran kan fungera som vägledning för parterna. Det finns även förslag på att införa en möjlighet för hyresparterna att kräva ett yttrande om ett fast hyresbelopp.

nyttjande.¹⁶² Hyresbegreppet ska i alla lägen tolkas extensivt på grund av reglernas skyddssyfte.¹⁶³ Däremot ska inte all ersättning som hyresgästen erlägger hyresvärden anses utgöra hyra. Det råder exempelvis osäkerhet kring om mervärdesskatten som i vissa fall betalas vid lokalhyra ska anses ingå. Den är förvisso hänförlig till hyran i övrigt eftersom den beräknas på hyresbeloppet men den tillfaller däremot inte hyresvärden och i doktrin råder därför viss enighet om att den därför faller utanför hyresbegreppet.¹⁶⁴

I näst intill alla renodlade lokalhyresavtal utgör hela ersättningen hyresgästen betalar hyra, men desto fler hyresfrämmande delar som ingår i ett avtalsförhållande desto mer betalar hyresgästen för annat än lokalen. Vid blandade avtal är det vanligt att hyresgästen erlägger ett belopp varje månad innefattandes exempelvis kringtjänster och vid coworkingmedlemskap betalar nyttjaren för en uppsjö olika delar där endast en är hänförlig till nyttjandet av lokalen. JB 12 kap. 19 § är inte tillämplig på alla dessa delar och i de fall hyresvärden får en ökad kostnad för någon av tjänsterna måste en justering även kunna göras i storleken på ersättningen slutnyttjaren betalar. Det finns dock begränsningar även utanför hyresreglerna för hur stor ersättning som ska utgå och hur mycket den kan höjas från säljarens sida.¹⁶⁵ Enligt allmänna köprättsliga principer bör ersättningen stå i paritet till varan eller tjänsten och hyresvärden bör inte omotiverat eller oskäligt kunna höja ersättningen för de delar som inte är hänförliga till lokalhyran.

5.5.1 Rörlig hyra

Vid lokalhyra förekommer som nämnts ovan att hyran knyts till rörliga variabler. Det kan vara fördelaktigt för parterna att till exempel relatera hyran till hyresgästens rörelseintäkter över ett visst lägsta belopp. Hyresgäster är benägna att betala en högre hyra om det sker på grund av ökade rörelseintäkter som stärker betalningsförmågan.¹⁶⁶ Hyresvärden kan då gå med på en lägre bashyra och samtidigt ha incitament att bidra till hyresgästens framgång. Hyran blir enligt en sådan modell förvisso konjunkturberoende, men med bashyran som en minimihyra riskerar inte hyresvärden allt för mycket.

Hyressättningen kan även enligt JB 12 kap. 19 § 3 st. göras utifrån *annan särskild beräkningsgrund*. Det är möjligt när hyrestiden är tidsbestämd och löper på minst tre år.

¹⁶² Björkdahl, Hyra av bostad och lokal s. 73.

¹⁶³ A.a. s. 73.

¹⁶⁴ A.a. s. 73, Victorin, kommersiell hyresrätt s. 160, Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen – en kommentar s. 200 f.

¹⁶⁵ Jfr. Köplagen 45 § och jämkningens möjligheten i Avtalslagen 36 §.

¹⁶⁶ Björkdahl, Hyra av bostad och lokal s. 76.

Viktigt att notera vad gäller den avtalade hyrestiden är följaktligen att om avtalet vid förläning löper vidare på obestämd tid alternativt om parterna avtalat om en förlängningstid som är kortare än tre år är det inte längre möjligt att ta ut en rörlig hyra. Vanligast är att parterna knyter hyresbeloppet till en indexklausul som följer utvecklingen av konsumentprisindex, men hyran kan även kopplas till exempelvis ändringar i fastighetsskatten eller annat.¹⁶⁷ I NJA 1986 s. 503 hade parterna i hyresavtalet infört en klausul om att hyresgästen skulle ersätta oförutsedda kostnader som uppstod på fastigheten på grund av åtgärder som hyresvärden ålades av staten. HD ansåg klausulen vara förenlig med regeln om annan beräkningsgrund i JB 12 kap. 19 § och nu mer återfinns en liknande klausul i de standardiserade avtal för lokalhyra på marknaden.

Hyrestiden har alltså en viktig funktion vid hyressättningen och längre avtal möjliggör en mer dynamisk ersättningsmodell för parterna vilket även får ses som ytterligare ett tecken på att lagstiftaren ger parterna incitament att skriva långvariga avtal.

5.6 Kort konklusion

Under förutsättning att hyreslagen är tillämplig på hyresförhållandet gör parterna klokt i att ta hänsyn till de i avsnittet uppräknade reglerna för hur ett hyresavtal ska vara utformat, och faktum är att de flesta går att avtala bort om parterna så önskar. Tillämpas de uppräknade hyresreglerna med full kraft på avtalen för kontorshotell och coworkingytor förfaras många av de flexibla villkor parterna eftersträvat. De reella konsekvenserna blir dock inte nödvändigtvis så dramatiska, vilket ska resoneras kring närmare i kommande avsnitt.

¹⁶⁷ Prop. 2001/02:41 s. 61

6 Konsekvenser i föreliggande scenarion

6.1 Följder av hyresreglernas tillämpning

Den lagstiftning som gäller för ett lokalhyresförhållande är som bekant framtagen med avsikten att stimulera parterna att teckna avtal med långa löptider innehållandes tydliga och förutsebara prestationer. Den uppmärksamme läsaren noterade att det i de exemplifierande scenarion som listades i avsnitt 4.3 förekom villkor som inte stämmer överens med de krav hyreslagen ställer på ett hyresavtal. Det rörde sig bland annat om obestämda löptider med endast tre-fyra månaders uppsägningstid och korta kontrakt med rörlig hyressättning. I en situation där en domstol ska tillämpa dessa regler på avtalsförhållandet kan resultatet bli det motsatta från den flexibilitet parterna eftersträvat och tvinga hyresvärden att rätta sig efter strängare villkor än de avtalade. Flera av reglerna är som nämnts dispositiva och kan undvikas genom att de avtalas bort av parterna. Problemet med avtalen hos framförallt coworkingaktörer är att de är korta och innehållsfattiga och därför inte reglerar alla de delar av partsförhållandet som lagstiftningen begär.

Vad till att börja med angår hyres- och uppsägningstiden, kan hyresgästen alltid göra sin rätt gällande enligt JB 12 kap. 3–4 §§. Om hyresvärden väljer att säga upp ett ”medlemskap”, eller liknande avtal, som löper på obestämd tid har hyresgästen rätt att kräva den lagenliga uppsägningstiden om nio månader. Av naturliga skäl kan det skapa problem för hyresvärden som då inte kan upplåta ytan till andra hyresgäster. En tillämpning av lagreglerna för ett hyresavtals löptid och uppsägningstid motsäger hela essensen av ett sådant flexibelt avtalsförhållande, där båda parterna även är fullt medvetna om kontorsupplåtelsens premisser vid avtalets ingående. Ingenting talar heller för att parternas avsikt varit att hyreslagens regler om löptid och uppsägningstid ska vara tillämpliga på avtalet. Det skyddsintresse hyreslagens regler om löptid och uppsägningstid grundar sig i är tanken på hyresgästens utsatta position vid en påtvingad flytt. I flera av de förevarande situationerna gör sig detta skyddsintresse inte gällande eftersom det ligger i upplåtelsens natur att vara kortvarig och till stora delar tillfällig. Det är därför inte otänkbart att domstolen väljer att undvika en tillämpning av regeln på grund av ett allt för ändamålsfrämmande resultat, särskilt i de situationer då hyresgästen inte har upplåtits en exklusiv kontorsyta.

Tydligt kopplat till uppsägningen är det indirekta besittningsskyddet, som i praktiken är det starkaste skyddet för hyresgästen på grund av att det riskerar hyresvärden en mycket kostsam uppsägning. Det indirekta besittningsskyddet ska som bekant bevara de i lokalen av hyresgästen investerade ekonomiska värdena och försvara hyresgästens möjlighet att stanna i en lokal som dennes verksamhet gjorts beroende av. Det indirekta besittningsskyddet riskerar dock att bli kontraproduktivt för de nya flexibla hyresförhållanden som här behandlas, eftersom hyresgästen i regel inte gjort några kapitalinvesteringar i lokalen och verksamheten som bedrivs är av sådan karaktär att den inte är beroende av en specifik lokal över huvud taget. De i lokalen uppbundna värden som det indirekta besittningsskyddet syftar till att försvara existerar helt enkelt inte i de mest flexibla av dessa avtalsförhållanden. En för situationen mer ändamålsenlig tillämpning av hyreslagstiftningen, likt i NJA 2007 s. 1018, är därför sannolik och ingen ersättning döms då ut till en uppsagd hyresgäst. I avtalsscenario 1 är situationen emellertid mycket likt den i ett traditionellt lokalhyresavtal, där den upplåtta lokalen får antas ha ett stort värde för hyresgästen, som möjligen även investerat i den på olika sätt. På grund av det gör sig här ändamålet med det indirekta besittningsskyddet gällande och bör tillämpas, om än möjligtvis i begränsad omfattning sett till omständigheterna i övrigt, som inte innebär att verksamheten är beroende av just den adressen eller liknande.

Hyresreglerna räknar som ovan nämnts med att parterna reglerat upplåtelseändamålet mellan sig. Vid en stor förändring i hyresgästens verksamhet kan det möjligen läggas till grund för hyresvärdens rätt att förverka hyresrätten och göra sig av med hyresgästen. I vilka situationer en sådan ändring kan tänkas vara av mer än ringa betydelse är dock svårt att fastslå. Att en sådan ändring skulle få någon inverkan på hyresvärdens verksamhet är även det svårt att tänka sig mot bakgrund av att syftet med upplåtelsen är en fri och flexibel tillgång till en kontorsyta. Likt i föregående stycke blir därför slutsatsen även här att en tillämpning av reglerna om upplåtelseändamålet skulle bli syftesfrämmande och ett sådant skydd för hyresvärden inte kan motiveras.

Coworkinglokalernas yta består till största del av gemensam yta delad av alla hyresgäster och det kan leda till problem för hyresvärden att inte tydligt definierat vilka ytor som är exklusiva och vilka som är gemensamma, eftersom hyresvärden inte ensidigt får ändra eller ta bort utrymmen från hyresobjektet. I de avtalsscenario ovan där gästen har exklusiv tillgång till viss kontorsyta kan inte hyresvärden avskära hyresgästen från den efter eget skön utan att bryta mot hyreslagen. Kontorsytan har specifikt definierats i de avtalen och är därför av avgörande betydelse för hyresgästen. Hyreslagens regler om

hyresobjektets bestående måste tillämpas på fallen med exklusiv kontorsyta för att inte bidra till en urvattning av deras betydelse för lokalhyresförhållanden i allmänhet.

Möjligen tillåter konceptet att motsvarande yta tillgängliggörs i andra rum i samma lokal, men avskärs hyresgästen helt från en exklusiv yta föreligger den situation som redogjordes för ovan i avsnitt 5.4 och hyresvärden måste agera i enlighet med hyreslagen. De gemensamma ytorna är däremot vanligen inte definierade i avtalet och det ligger i coworkingaktörernas affärsmodell att flexibelt kunna justera lokalernas ytor och dess användning efter behov. Den gemensamma ytan är istället den yta som vid varje givet tillfälle är tillgänglig för hyresgästen och om viss gemensam yta avskärs för att användas exklusivt av en annan hyresgäst begränsas övriga hyresgäster från att använda en yta som vid tidpunkten för ingående av deras avtal var tillgänglig. Den funktionen är dock central för konceptet som helhet och en kategorisk tillämpning av hyresreglerna skulle även i detta avseende få problematiska konsekvenser för hyresvärden. Underförstått i dessa hyresförhållanden måste därför anses ligga en överenskommelse mellan parterna om att hyresvärden får justera om de gemensamma ytorna vid behov, så länge hyresgästen kan fortsätta nyttja lokalerna enligt sitt avtal.

De korta hyrestiderna för coworkingmedlemskapen är inte förenliga med reglerna för en rörlig hyressättning, utan måste i strikt mening följa huvudregeln om en precist definierad ersättning för lokalhyran. Coworkingaktörerna tar förvisso i regel ut en till beloppet bestämd avgift, men den utgörs av en klumpsumma för en tillhandahållen tjänst där tillgång till kontorslokaler är en del av flera. Det är troligtvis svårt för hyresgästen att avgöra hur stor andel av den summan som är hänförlig till tillgången till lokalen. Ändringar kan även förekomma i de kringtjänster som aktören tillhandahåller, vilket kan påverka avgiften. Eftersom hyresbegreppet ska tolkas extensivt bör alla delar av ersättningen som inte tydligt går att hänföra till annat än lokalen bedömas ingå i hyresavgiften. Om en domstol skulle kräva det, får aktörerna troligtvis svårt att bryta ut och tydligt precisera beloppet för enbart lokalen med tanke på att alla delar av avtalet är så pass sammanvävda. Det finns dessutom en risk att det går ut över hyresgästerna i form av en högre hyresavgift eftersom kvadratmeterpriset på marknaden generellt sett är högre än vad nyttjarna av dessa tjänster betalar. Samtidigt riskerar en helt oreglerad möjlighet för hyresvärden att ta ut ersättning för en s.k. helhetstjänst få till följd att hyresavgiften kan gömmas bland en mängd kringtjänster. Det är därför inte ändamålsenligt att undvika en tillämpning av reglerna för hyressättning i hyreslagen. Däremot bör rimligtvis en annan tolkning göras av vad som är en klart definierad hyra i dessa fall av flexiblere

hyresavtal, som i de flesta fall är till fördel för hyresgästen. Att ersättningen är till beloppet bestämd och att hyresvärden enligt avtalet inte har möjlighet att ensidigt göra ändringar i avgiften utan att tydligt anföra om en tjänst tillkommer eller fördyrats ligger i min mening i linje med kraven i hyreslagen.

6.2 Sublokation – total eller partiell i förevarande situationer?

När nu ett flertal avtalsscenarion behandlats ska återkopplas till reglerna för sublokation som redogjordes för i avsnitt 2.6. Som beskrivet skiljer sig reglerna åt beroende på om en upplåtelse anses utgöra total eller partiell sublokation och läsaren kan med fördel återvända till det avsnittet för bättre förståelse för de olika sublokationsformerna. Vid läsning av följande resonemang förutsätts även att ett trepartsförhållande föreligger. Varje avtalsscenario som ställts upp kommer inte behandlas enskilt, istället kommer här dras några generella slutsatser.

Avgörande för slutsatsen om vilken typ av sublokation som är för handen är alltså om nyttjaren av lokalen anses vara självständig i sitt brukande av den. I de situationer nyttjaren har tillgång till en exklusiv yta föreligger alldeles säkert total sublokation, eftersom upplåtelsen då sker med utesluten tillgång för förstahandshyresgästen. Även för de medlemmar som enbart begagnar de gemensamma kontorsytorna kan det föreligga en total sublokation om förshandshyresgästen inte själv nyttjar lokalerna. Att samma yta upplåts till flera hyresgäster förtar inte upplåtelsens karaktär av total sublokation, självständigheten ska som bekant föreligga gentemot förstahandshyresgästen. Med tanke på att dessa flexibla kontorsytor ofta innefattar flertalet kringtjänster tillhandahållna av förstahandshyresgästen (coworkingaktören) har de konstant tillgång till stora delar av lokalerna. Att de handhar den bemannade receptionen och även sköter övriga kringtjänster för lokalen kan enbart ses som att de själva bedriver verksamhet i lokalerna. Således bör de avtalsförhållanden som inte innehåller någon tillgång till exklusiv yta bedömas som partiell sublokation (inneboende). Huruvida samtycke föreligger vid konstaterad total sublokation eller om den partiella sublokationen medför *men* för hyresvärden kommer inte grävas djupare i här, på grund av slutsatsen i nästa stycke.

Generella slutsatser är dock även i detta hänseende svåra att dra på grund av de här flexibla kontorsupplåtelseernas föränderliga karaktär. Det som däremot kan konstateras är att det handlar om någon form av upplåtelse i det andra ledet, vilket kommer att bedömas enligt reglerna för sublokation, på grund av att det tveklöst föreligger ett

hyresavtal i första hand för mellanhandsaktören. Mot bakgrund av det som diskuterades i avsnitt 2.6.3 om hyreslagens förverkanderegler vid upplåtelse i andra hand får detta ytterst begränsade reella konsekvenser för parterna i de här situationerna. Förverkande förutsätter att förstahandshyresvärden uppmanar förstahandshyresgästen till rättelse inom två veckor från vetskap om andrahandsuthyrningen. En vetskap förstahandshyresvärden obestriddligen äger redan vid hyresavtalets tecknande på grund av att affärsmodellen är transparent för alla inblandade parter. Trots att det i legal mening kan argumenteras för en föreliggande otillåten sublokation får det alltså inga reella följder för förstahandshyresavtalet. Upplåtelsen i andra hand omfattas av hyreslagens regler om det anses utgöra ett hyresavtal och även om hyreslagens regler enligt mina resonemang ovan inte kommer få påtagliga konsekvenser för parterna gör förstahandshyresgästen klokast i att avtala om ett avstående från det indirekta besittningsskyddet med slutnyttjaren.

I detta sammanhang ska även en hypotetisk bulvansituation uppmärksammas. Om en fastighetsägare genom ett dotterbolag, eller liknande egenkontrollerat bolag, bedriver coworkingverksamhet och antar att deras avtal med slutkunden i vart fall endast träffas av andrahandshyresreglerna, blir då istället reglerna för förstahandshyra tillämpliga direkt mellan nyttjaren och fastighetsägaren, enligt tidigare nämnda regel i JB 7 kap. 31 §.

6.3 Sammanfattning

Om hyreslagen anses tillämplig på någon av de exemplifierande avtalsförhållandena i föregående avsnitt skulle det innebära en skärpning av flertalet villkor och även om coworkingaktörerna troligtvis är medvetna om risken och har räknat med den i sina affärsmodeller hade det inneburit ett påtagligt hinder för dessa kontorstjänster. Kontentan i det här avsnittet är dock att ändamålen med de mest framträdande hyresrättsliga reglerna inte gör sig gällande för den här typen av avtalsförhållande. När reglerna väl aktualiseras i en tvist har rättstillämpningen därför verktygen att behandla dessa avtalsförhållanden mildare än vad som kan befaras, med stöd i både rättspraxis och den teleologiska lagtolkningsmetoden. Vidare har även i detta avsnitt konstaterats att sublokation föreligger i någon form vid merparten av dagens upplåtelser för kontorshotell och coworking. Konsekvenserna av detta är dock begränsade och bör därför inte överdrivas.

7 Slutsatser

7.1 Återkoppling till frågeställning

Mot bakgrund av de frågeställningar som formulerades i uppsatsens inledning kan nu konstateras att det för att hyreslagen ska äga tillämplighet krävs att alla de fyra delmomenten sprungna ur JB 12 kap. 1 § föreligger. Det går däremot inte enhetligt att fastställa exakt vilka omständigheter som ska vara för handen för att rekvisiten ska uppfyllas. Det krävs en bedömning i varje enskilt fall och brister det i klarheten för ett rekvisit kan det vägas upp av ett annat och därigenom göra hyreslagen tillämplig. Enligt exemplen som gavs tidigare i uppsatsen utgör en upplåtelse av ett eller flera rum på ett kontorshotell med största säkerhet ett hyresavtal. Ett medlemskap hos en coworkingaktör utgör ett hyresavtal om de lokalhyresrättsliga momenten skiner igenom med tillräcklig styrka. Det är bland annat fallet om medlemmen har exklusiv tillgång till viss kontorsyta, men troligtvis även när medlemskapet endast ger tillgång till en obestämd skrivbordsplats i en kontorsbyggnad. Ger medlemskapet tillgång till flertalet kontorsbyggnader där vissa riskerar att bli fullbelagda kan hos rättstillämpningen hittas stöd för att inte bedöma det enligt hyreslagen, samtidigt skiljer sig situationerna i rättsfallen åt från de förevarande på ett flertal punkter. I alla de avtalsförhållanden där tillgången till lokalen är av central betydelse menar jag att det föreligger ett hyresavtal, vilket är fallet i de återgivna scenarion som bedömts ovan.

Trots att hyresgästen eller ”medlemmen” i dessa scenarion åtnjuter omfattande kringtjänster och den del som utgör lokalupplåtelsen i sammanhanget ibland kan tyckas liten, så är tjänsterna alltid kopplade till tillgången till lokalen. Jag ser därför ingen annan möjlig slutsats än att hyreslagen är tillämplig i alla dessa situationer. Det gäller naturligtvis även i de fall aktören upplåter lokalyta som del av en tjänst eller under annan beteckning. Med återkoppling till uppsatsens undertitel konstaterar jag att coworkingmedlemskap generellt sett bör ses som ett lokalhyresavtal, vilket är något avtalsparterna bör vara medvetna om för att undvika överraskningar. Däremot behöver den slutsatsen inte nödvändigtvis få särskilt dramatiska effekter för avtalsparterna. Som diskuterades i de avslutande avsnitten blir tillämpligheten av de specifika hyresreglerna begränsad och ibland helt utesluten. Det gör också att den rådande rättsliga strukturen för lokalhyresförhållanden består allt jämnt. En avtalsklassificering är i vart fall nödvändig

inledningsvis men med dagens lagstiftning och prejudikat finns verktygen för domstolarna att hantera de rättsliga följderna på ett ändamålsenligt sätt.

7.2 Rättspolitisk kommentar

Bedömningarna som gjorts genom uppsatsen har gjorts mot bakgrund i dagens rättsläge och resulterade i något som närmast kan ses som en estimering för hur ett liknande avtalsförhållande skulle bedömas av en domstol idag. Det är däremot ingen garant för att utfallet blir förmånligt för någon av de inblandade parterna. Flexiblare kontorsupplåtelser i allmänhet och coworkingkontor i synnerhet är vad man inom vissa kretsar skulle kalla en *disruptiv* affärsidé. Med det menar jag att det är en idé som helt bryter med den på marknaden rådande modellen för hur kontorsyta upplåts. Prognosen från flera av aktörerna som driver den typen av flexibla kontor är att det inom en snar framtid kommer vara det dominerande sättet att upplåta kontorsyta på och deras ambition är att vara den förtrupp som bryter nödvändig ny mark. Inneboende hos aktörerna finns, med största sannolikheten, en vetskap om att upplåtelsemodellen inte nödvändigtvis passar in i den rättsliga systematiken på lokalhyresområdet idag, men det är en risk de är beredda att ta. Skulle en domstols överväganden resultera i att hyreslagens alla regler är fullt ut tillämpliga på något av de avtalsförhållanden som exemplifierats riskerar uppläggen att förlora viktiga delar av den flexibilitet och enkelhet som de byggts på. Blir så fallet måste svaret på en av de inledande frågeställningarna, om dagens utformning av det hyresrättsliga regelverket har en begränsande effekt på den kommersiella hyresmarknaden, bli ett tveklöst ja. Hyreslagens ändamål att skydda den svagare parten i ett avtalsförhållande som betingar stora sociala och ekonomiska värden är inte lika kategoriskt aktuella idag eftersom den kommersiella hyresmarknaden sedan en tid tillbaka blivit mer differentierad och ibland består partsrelationen av omvända styrkeförhållanden. För parterna i en upplåtelse av en coworkingplats är det önskvärt att avtalsförhållandet hålls utanför dagens regelverk för lokalhyra för att uppnå flexibilitet; ingenting tyder på att de som hyr in sig på dessa kontor önskar åtnjuta hyreslagstiftningens skydd. Ytterligare en aspekt värd att nämna är den att i högkonjunktur har företag större möjligheter att lägga pengar på kontorslokaler som lockar talangfull arbetskraft, medan det i en lågkonjunktur istället kommer att prioriteras stabilitet och långsiktig trygghet. Då kommer fler hyresgäster värna om hyreslagens skyddsregler som fortsatt fyller en stor funktion på hela den kommersiella

hyresmarknaden. Som aktör inom detta segment på kontorshyresmarknaden bör man i min mening utgå ifrån att lokalhyresreglerna äger tillämplighet på dessa ”medlemskap” och liknande avtalsförhållanden. Man bör dock även vara medveten om att hyreslagen kan tillämpas på ett relativt flexibelt sätt och att domstolarna inte kommer att tvinga på parterna besvärliga rättsföljder utan anledning.

Den avvägning lagstiftaren gjort mot avtalsfriheten i form av de dispositiva reglerna, i kombination med hur rättspraxis utvecklats, är med största sannolikhet tillräcklig för att hantera dessa nya avtalsförhållanden och det finns av den anledningen inga starka skäl för att yrka på en ändring av hyreslagstiftningen. Samtidigt gör sig Lejmans resonemang om förutsebarhet för avtalsparterna gällande i dessa situationer. I nuläget råder osäkerhet kring om dessa flexibla kontorsupplåtelser omfattas av reglerna för lokalhyra eller inte och det vore förstås samhällsekonomiskt bättre att skapa en större tydlighet i frågan, så fler aktörer känner sig trygga med att driva på den välbehövliga fastighetsutvecklingen. Det har tidigare framförts förslag på möjligheten för hyresnämnden att på ansökan från parterna kunna besluta om befrielse från tillämpning av hyreslagens regler för deras avtalsförhållande när de sociala och ekonomiska skyddsskälerna inte föreligger.¹⁶⁸ Ett alternativ som skulle vara aktuellt också i förevarande situationer. Ansökningsförfarandet innebär förvisso ett ökat administrativt arbete men möjligen kan en hyresvärd då ansöka om godkännande för hela verksamheten eller kontorsbyggnaden vid samma tillfälle. Det riskerar samtidigt leda till ett än mer oöverskådligt regelverk.

Min slutsats är i denna del att trots den stora variation av nya kontorsupplåtelser som dyker upp på hyresmarknaden i dag är förutsebarheten för parterna, och i förlängningen rättssäkerheten, fortsatt god på grund av att det finns tillräckligt tydliga bedömningskriterier för hyreslagens tillämplighet och möjligheter för rättstillämpningen att lösa tvister på för parterna ändamålsenliga sätt. För att återigen återkoppla till uppsatsens titel vill jag bestämt hävda att hyreslagen är flexibel nog att hantera även de nya avtalsupplägg som inte fullt ut uppfyller de skyddsintressen som vanligtvis förelåg vid lagens instiftande.

¹⁶⁸ Larsson & Synnergren, Dagens juridik 21/04 2018.

7.3 Avslutande tankar

Varje ny företeelse på en marknad behöver inte nödvändigtvis grundligt analyseras genom ett juridiskt raster. Risken finns att överkomplicera den verkliga hanterbarheten och undervärdera lagstiftningens förmåga att stå sig genom tiden. När en situation likt den i uppsatsen inte än prövats i domstol indikerar det att något problem kanske inte alls existerar. Antalet nya kontorstyper som behandlats här har dock vuxit sig till en sådan storlek och väckt frågor hos betydligt mer kvalificerade jurister än jag själv för att av den anledningen bortse ifrån att utreda frågan. Om jag kommit närmare något svar på hur man kan och bör behandla dessa avtal i den hyresrättsliga systematiken är tveksamt men det är i vart fall ett intressant uppslag för den som vill bilda sig en egen uppfattning i frågan. För den kommersiella hyresmarknadens parter vore det klokt att ta till sig av problembilden för att kunna fortsätta utveckla lokalhyresmarknaden på ett hållbart sätt. Lagstiftaren å sin sida bör naturligtvis fortsätta följa utvecklingen och utreda eventuella behov att uppdatera lagstiftningen.

Källförteckning

Offentligt tryck

Proposition

Prop. 1945:184 med förslag till lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. samt lag angående fortsatt giltighet av lagen samma dag (nr 430) kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.

Prop. 1967:141 med förslag till lag angående ändring i vissa delar av lagen den 11 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom, m.m.

Prop. 1968:91 med förslag till lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. och om fortsatt giltighet av lagen, m. m.

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

Prop. 1987/88:146 om ändringar i lokalhyreslagstiftningen

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

Prop. 2001/02:41 Hyresgästinflytande vid ombyggnad och andra hyresrättsliga frågor

Prop. 2008/09:27 Ökade möjligheter till andrahandsuthyrning

SOU

Lagberedningens förslag till jordabalk. 1, Förslag till lag om nyttjanderätt till fast egendom m. m. 1905

NJA II 1908 nr 5:1 Lag om nyttjanderätt till fast egendom

SOU 1960:25 Lagberedningens förslag till jordabalk m. m. 2

SOU 1968:57 Jordbruksarrende Arrendelagsutredningens slutbetänkande

SOU 1978:8 Hyresrätt 2, betänkande

SOU 2016:89 För digitalisering i tiden

SOU 2017:26 Delningsekonomi på användarnas villkor

SOU 2017:33 Stärkt ställning för hyresgäster

Litteratur

Almqvist, J, E, Den svenska fastighetsrättens historia: efter föreläsningar, 1946

Andersson, H, Rättens narratologiska dimensioner-interaktion och konstruktion, Interaktiv rättsvetenskap, en antologi, Uppsala universitet, 2006

Bengtsson, B, Hager, R, Victorin, A, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 7 uppl. Norstedts juridik, 2007.

Björkdahl, Erika P, Hyra av bostad och lokal, 2 uppl, Iustus förlag, 2018

Björkdahl, Erika P, Tvistelösning vid samarbeten där det ingår ett lokalyresavtal, s. 77–91, Skrifter till Anders Victorins minne, Iustus förlag, Uppsala, 2009

Christensen, A, Hemrätt i hyreshuset: en rättsvetenskaplig studie av bostadshyresgästens besittningsskydd, Juristförlaget, 1994

Dahlquist-Sjöberg, A, Kommersiella hyresavtal: en avtalstyp i omvandling, Jure förlag, 1998

Edling, Thomas, djupa kommentarer till Jordabalk (1970:994) 12 kap., Lexino, Karnov, 1/3 2016

Ekelöf, P-O, Edelstam, H, Heuman, L & Pauli, M, Rättegång första häftet, 9 uppl, Wolters Kluwer, 2016

Ekelöf, P-O, Edelstam, H & Pauli, M, Rättegång I-V Supplement, 9 uppl, Wolters Kluwer, 2016

Hager, R, Värderingsrätt: särskilt om ersättning och värdering vid expropriation, Jure, 1998

Hellner, J, Metodproblem i rättsvetenskapen: studier i förmögenhetsrätt, Jure, 2001

Holmqvist, L & Thomsson, R, Hyreslagen: en kommentar, 11 uppl, Norstedts juridik, 2015

Larsson, N & Synnergren, S, Kommersiella hyres- och arrendeavtal i praktiken, 6 uppl, Norstedts juridik, 2018

Lehrberg, B, Avtalsolkning: tolkning av avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område, 6 uppl, Iusté 2014

Lehrberg, B, Praktisk juridisk metod, 9 uppl, Iusté 2018

Lejman, F, Om begreppet nyttjanderätt till fast egendom: en studie över nyttjanderättslagens tillämpningsområde och en analys av nyttjanderättsbegreppet med särskild hänsyn till svensk rättspraxis, Uppsala, 1944

Lejman, F, Den nya hyresrätten efter hyresregleringens avskaffande, Norstedt, 1976

Lind, H & Lundström, S, Kommersiella fastigheter i samhällsbygget, 2 uppl, SNS förlag, 2011

Kleineman, J, Juridisk metodlära, Studentlitteratur 2013

Kleineman, Om skyddsbehovet vid rättsenlig uppsägning av långvariga avtal i kommersiella relationer, s. 292, Skrifter till Anders Victorins minne, Iustus förlag, Uppsala, 2009.

Sandgren, C, Rättsvetenskap för uppsatsförfattare, 2 uppl, Norstedts juridik, 2007

Skorup, U & Underskog, T, Hyreslagarna: i lydelsen 2018: jordabalken 12 kap., lagen om uthyrning av egen bostad, hyresförhandlingslagen m.fl. författningar samt kommentarer, 11 uppl, Karnov Group, 2018

Victorin, A, Badur, A, Flodin, J & Hager, R, Kommersiell hyresrätt, 4 uppl, Wolters Kluwer, 2017

Victorin, A, Kombinerade hyresavtal, facility management och principen om hyresavtalet som dominerande avtal, Uppsatser om hyra och arrende, Vänbok till Bo L Nilsson, Iustus förlag, 2005

Tidskrifter

Hager, R, Ännu en ohållbar position? SvJT 2017 s. 631–652

Lejman, F, Svensk rättspraxis: Nyttjanderätt till fast egendom 1978–1982, SvJT 1985 s. 561–599

Samuelsson, J, Något om tolkning av försäkringsvillkor, SvJT 2014 s. 695–720

Sandgren, C, Är rättsdogmatiken dogmatisk? Tidsskrift for Rettsvitenskap, TfR, Vol. 118, nr 4–5, s. 648–656, 2005

Sundberg, J, Avtalstyper och typavtal, SvJT 1961 s. 11–30

Victorin, A, Om kontraheringstvång inom förmögenhetsrätten, SvJT 1976, s. 436–451

Elektroniska källor

Avtalsmallar, Fastighetsägarna Sverige, (hämtad 14/11 2018), <http://Fastdok.se>.

Coworking space – mer än ett kontor, (hämtad 14/11 2018), <https://convendum.se>

Holmström, C, Företagens storlek, Ekonomifakta, 04/12 2018 (hämtad 30/12 2018), <https://www.ekonomifakta.se>

Hellberg, H, ”Vi måste kunna erbjuda upplevelser”, Förvaltarforum, 25/10 2018 (hämtad 13/11 2018), <http://forvaltarforum.se>

Larsson, N & Synnergren, S, Expertanalys: Hyreslagen problematisk vid affärsuppörelser, 21/04 2018, (hämtad 06/12 2018), <http://www.dagensjuridik.se>

Odeh, M, Hos KPMG får medarbetarna välja var de vill jobba, Fastighetstidningen, 10/4 2018, (hämtad 09/12 2018), <http://fastighetstidningen.se>

Williams, A, WeWork becomes central London’s biggest office occupier, Financial Times, 23/01 2018, (hämtad 13/11 2018), <https://www.ft.com>

Marknadsrapporter

DESA, World Urbanization Prospects 2018: Key Facts

Fastighetsägarna Sverige, Coworking - en exponentiell trend och fastighetsägarnas nya verklighet, 2018.

Fastighetsägarna Sverige, Grönt hyresavtal, 2017

JLL Nordic Outlook autumn 2018

Newsec property outlook - spring 2017

PwC and Urban Land Institute: Emerging Trends in Real Estate Europe 2018

SVEFA, Svensk fastighetsmarknad fokus 24 orter, 2018

Wework, economic impact report 2018

Rättsfall

Publicerade rättsfall

NJA 1922 s. 73

NJA 1949 s. 209

NJA 1952 s. 37

NJA 1971 s. 129

NJA 1978 s. 389

NJA 1986 s. 247

NJA 1986 s. 503

NJA 2001 s. 10

NJA 2001 s. 241 I och II

NJA 2003 s. 540

NJA 2007 s. 1018

NJA 2008 s. 24

NJA 2008 s. 467

NJA 2009 s. 672

NJA 2013 s. 1112

HFD 2015 ref. 62

RBD, 4:75

RBD 44:81

RBD 39:82

RBD 11:84

RBD 1994:8

BD 375/1984

BD 107/1991

RH 1999:10.

RH 2007:18

Opublicerade rättsfall

Svea hovrätt mål ÖH 10140-02

Svea hovrätt mål ÖH 6341-04

Svea hovrätt mål T 9424-06

Hovrätten över Skåne och Blekinge T 2785-08

Svea hovrätt mål T 11761-13