

Förverkande av hyresrätt

Dennis Wikstén

Luleå tekniska universitet

C-uppsats

Rättsvetenskap

Institutionen för Industriell ekonomi och samhällsvetenskap

Avdelningen för Samhällsvetenskap

Förord

Denna C-uppsats skrevs under vårterminen 2007 i Boden. Arbetet ingår som ett examensarbete för en kandidatexamen i rättsvetenskap på den rättsvetenskapliga utbildningen vid Luleå Tekniska Universitet.

Uppsatsen behandlar huruvida en hyresrätt kan förverkas med anledning av hyresgästens kontraktsbrott gentemot hyresvärden.

Jag vill även med detta rikta ett varmt tack till min handledare Bertil Bengtsson för värdefulla synpunkter.

Dennis Wikstén

Sammanfattning

Hyresrätten som bostad är en av de vanligaste boende formerna i Sverige. Bostaden är en central punkt för individen och utgör för honom trygghet, såväl ekonomisk som social. Hyresgästen har därför ett i lag stadgat starkt skydd för att inte behöva lämna sin bostad mot sin vilja, ett s.k. besittningsskydd. Hyresgästen kan dock genom kontraktsbrott förverka sin hyresrätt och bli tvungen att flytta i förtid. Under vilka förutsättningar en hyresrätt kan förverkas framgår av nio uppräknade punkter i 42 § 12 kap. jordabalken. Om hyresgästen bryter mot någon av dessa punkter, t.ex. inte betalar hyran i tid, ska han få en chans att vidta rättelse.

Efter en utredning av rättsläget avseende förverkande, står det klart att uppsägning p.g.a. förverkande är, och ska förbli, en sista utväg för hyresvärden att säga upp hyresgästen. Det är endast i de fall hyresgästen ej vidtar rättelse eller grovt bryter mot hyresavtalet, som han kan skiljas från sin bostad mot sin vilja.

Abstrakt

To rent an apartment is one of the most ordinary ways of living in Sweden. The apartment has a central point for the individual and provides both an economical and social safety for him. That's way the tenant has legal right to stay in his apartment and can't be forced to move by no reason, so called security of tenure. But if the tenant breaks the contract, he can be force to move from the apartment against his will. Under which conditions he can be forced to move is stated in 42 § 12 chapter Jordabalken. If he breaks one of this commons, for example don't pay the rent in time, he has to be given a chance to correct himself.

After an investigation of the legal situation, considering forfeit, it's clear that for the landlord to give notice because of forfeit, is, and shall remain, a last way out to give notice to terminate a rental agreement. It's only in the cases when the tenant won't take action or clearly breaks the rental agreement that he's considered to have forfeit his right to hire the apartment and he'll be separated from it against his will.

Förkortningslista

AvtL	Lag (1995:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område.
BD	Rättsfall från bostadsdomstolen (ej refererade)
HD	Högsta domstolen
Hyreslagen	12 kap. Jordabalken (1970:994)
JB	Jordabalken (1970:994)
NJA	Nytt Juridiskt Arkiv
Prop.	Proposition
RBD	Rättsfall från bostadsdomstolen
RH	Rättsfall från hovrätterna
SvJT	Svensk Juristtidning
SÖH	Svea hovrätts avd. 16 beslut t.o.m. 2002 i överklagande hyresnämndsärenden.
ÖH	Svea hovrätts avd. 16 beslut fr.o.m. 2003 i överklagande hyresnämndsärenden
1984 års lagändring	Ändring 1984:694 (prop. 1983/84:137)
1993 års lagändring	Ändring 1993:400 (prop. 1992/93:115)

Innehållsförteckning

Förord
Sammanfattning
Abstrakt
Förkortningar

1. Inledning.....	2
1.1 Bakgrund.....	2
1.2 Syfte.....	2
1.3 Metod.....	3
1.4 Avgränsning	3
2. Hyresavtalet	4
2.1 Parterna i ett hyresavtal	5
2.2 Avtalets ingående	5
2.3 Avtalstiden	6
2.4 Parternas förpliktelser	6
2.4.1 Hyresgästens förpliktelser	6
2.4.2 Hyresvärdens förpliktelser	7
2.5 Avtalets upphörande	8
2.5.1 Uppsägningstid.....	8
2.5.2 Uppsägning	8
2.5.3 Besittningsskyddet.....	9
3. Kontraktsbrott – förverkande av hyresrätten.....	11
3.1 Obetald hyra (p. 1)	12
3.2 Ogiltig upplåtelse och överlåtelse (p. 3)	15
3.3 Felaktig användning av lägenhet (p. 4)	19
3.3.1 Användning till annat ändamål	19
3.3.2 Inneboende	20
3.4 Vanvård – Störning (p. 6).....	21
3.4.1 Vanvård	21
3.4.2 Störning	24
3.5 Vägran av tillträde till lägenheten mot hyresvärden (p. 7)	27
4. Avslutande diskussion.....	30
5. Källförteckning	33

1. Inledning

1.1 Bakgrund

Många människor bor någon gång i en lägenhet.¹ Det finns två olika typer av lägenhet, hyreslägenhet och bostadsrättslägenhet. Hyreslägenhet är en av de vanligaste boende formerna och har den senaste tiden fått allt större utbredning. Hyresrätten motsvarar 40 % av de totala boendeformerna.² Reglerna för hyra regleras idag huvudsakligen i jordabalkens 12 kap, även benämnd hyreslagen. Hyreslagen är till stor del tvingande och är av socialskyddande karaktär. Med det menas att hyresgästen har ett starkt besittningsskydd³ gentemot hyresvärden. Detta har till stor del att göra med att lägenheten utgör hyresgästens bostad och allmänna trygghet. Dessutom har hyresvärden, främst när vi talar om hyresfastighet, ett betydande övertag gentemot hyresgästen eftersom han är den ekonomiskt överlägsna och mest erfarna parten.⁴

Vill en hyresgäst flytta från sin lägenhet ställs inga större krav på någon speciell anledning för att han ska få flytta, utan han säger upp lägenheten och får flytta när uppsägningstiden löpt ut.⁵ Däremot om hyresvärden vill säga upp hyresgästen i förtid får han inte göra det utan anledning. En anledning som hyresvärden kan åberopa är att hyresgästen förverkat sin hyresrätt. Under vilka omständigheter som en hyresrätt kan förverkas finns föreskrivet i 42 § 12 kap. JB. Förverkar hyresgästen sin hyresrätt kan hyresvärden säga upp avtalet att upphöra i förtid och hyresgästen kan i vissa fall bli tvungen att flytta omedelbart.⁶

1.2 Syfte

Uppsatsen syftar till att utreda rättsläget för under vilka förutsättningar en hyresrätt kan bli förverkad genom hyresgästens kontraktsbrott gentemot hyresvärden enligt 42 § 12 kap. jordabalken.

¹ Definition av lägenhet och lokal framgår av 12:1 st. 3 JB.

² Bengtsson, Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt s. 17.

³ Se 2.5.3 Besittningsskyddet.

⁴ Bengtsson, Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt s. 27.

⁵ 12:5 JB

⁶ A.a. s. 214.

1.3 Metod

Den metod som används i uppsatsskrivningen är traditionell juridisk metod d.v.s. en studie av lagtext, förarbeten, praxis och doktrin.

1.4 Avgränsning

Uppsatsen behandlar hyreslägenhet och utesluter därmed bostadsrätt. I 42 § 12 kap jordabalken finns nio olika omständigheter för vilket en hyresrätt kan förverkas. Jag har valt att inte behandla samtliga av dessa utan avgränsat mig till de, enligt mig, mest praktiska omständigheterna. De jag avser att behandla är när hyresgästen inte betalar hyran (1 p), när hyresgästen hyr ut lägenheten i andra hand eller överlåter lägenheten utan tillåtelse (3 p), när hyresgästen använder lägenheten till annat ändamål än vad den är avsedd att användas till (4 p), när hyresgästen vanvårdar lägenheten eller stör grannar (6 p) och slutligen om hyresgästen vägrar hyresvärden tillträde till lägenheten för nödvändig tillsyn eller förbättringsarbete (7 p).

2. Hyresavtalet

Det finns inget krav på skriftform för upprättande av hyresavtal. Däremot om någon av parterna begär skriftform ska avtalet upprättas skriftligen (12:2 JB). För att hyreslagens regler i 12 kap JB ska bli tillämpliga krävs att upplåtelsen sker mot betalning eller annan *ersättning* och hyresavtalet ska avse *hus eller del av hus*. Någon direkt definition av vad hus eller del av hus finns inte uttryckligen i jordabalken. I litteratur beskrivs bl.a. hus som ”bör utgöra skydd för väder och vind och bör inte kunna flyttas allt för lätt”.⁷

Föremålet för hyresavtalet är lägenhet, såsom lägenhet innefattar även möblerade inackorderingsrum och garage. Med begreppet *bostadslägenhet* menas en lägenhet som har upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Det är endast i bostadslägenhet som hyresgästen omfattas av de särskilda reglerna i hyreslagen. När lägenheten används till annat ändamål än bostad kallas det *lokal* och hyresgästen har då bl.a. inte samma besittningsskydd som i en bostadslägenhet (12:1 st 3 JB).⁸

Något tolkningsproblem om en bostadslägenhet ska anses vara del av hus eller ej, torde enligt min mening inte uppkomma särskilt ofta, detta med anledning av att bostadslägenheten är mer eller mindre i sin form en uppenbar del av ett hus.⁹ Däremot skall hyresgästen ensamt disponera utrymmet d.v.s. bostadslägenheten, för om avtalet innebär att hyresgästen delar utrymmet med en annan hyresgäst, räknas inte avtalet som hyresavtal.¹⁰

Hyreslagen är *tvingande* till hyresgästens fördel om inget annat särskilt anges i de enskilda bestämmelserna (12:1 st 5 JB).

⁷ Sveriges rikes lag – Fastighetsrätt, Lagbokskommentar s. 333.

⁸ Bengtsson, Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt s. 62.

⁹ Holmqvist, Thomsson, Hyreslagen s. 4.

¹⁰ RH 1999:10 – Upplåtelse avsåg ett rum vilket var förenat med vård och service. Rummet delades med andra boende och ingen av de boende hade således ensam dispositionsrätt till rummet. Hyresavtal ansågs ej föreligga. Jmf. RH 1994:8 där rummet, vilket även det var förenat med vård och service, ensamt disponerades av den boende. Hyresavtal ansågs föreligga.

2.1 Parterna i ett hyresavtal

Parterna i hyresavtalet benämns normalt som *hyresvärd* och *hyresgäst*. Hyresvärden, som vanligtvis är ägaren till fastigheten, upplåter nyttjanderätten, dvs. bostadslägenheten, till hyresgästen. Någon begränsning om vem som kan vara hyresgäst finns inte i hyreslagen, utan både en juridisk och fysisk person kan vara hyresgäst. Hyresgästen skall dock ha till avsikt att nyttja lägenheten som bostad.

Lägenheten kan även upplåtas genom tjänsteavtal och avtal om andrahandsuthyrning. Andrahandsavtalet är ett avtal mellan förstahandshyresgästen och andrahandshyresgästen, vilket medför att förstahandshyresgästen fortfarande är ansvarig gentemot hyresvärden d.v.s. andrahandskontraktet befriar inte förstahandshyresgästen från några förpliktelser mot hyresvärden. För uthyrning av lägenhet i andra hand krävs samtycke av hyresvärden eller, om denne vägrar, beslut från hyresnämnd.¹¹

2.2 Avtalets ingående

Hyresavtalet ingås genom *avtal* (12:1 st 1 JB). För avtalets ingående gäller reglerna i AvtL dvs. avtal ingås efter anbud som följs av accept. Som nyss nämnts kan hyresavtalet ingås muntligt och skriftligt, dock om någon av parterna begär skriftform skall det upprättas skriftligt (12:2 JB)¹². Detta gäller även om parterna från början varit överens om att avtalet endast ska vara muntligt. Om sidoavtal görs efter det att skriftligt avtal upprättats, finns inga krav på att dessa ska vara skriftliga. Muntliga avtal bör undvikas bl.a. eftersom det är svårare att bevisa vad som överenskommits parterna emellan om parterna är oense, samt att det skriftliga avtalet stärker hyresgästens sakrättsliga ställning mot tredje man, ex. vid försäljning av fastigheten (7:13 JB). Däremot om muntliga sidoöverenskommelser gjorts till det skriftliga hyresavtalet är dessa ej giltiga gentemot ny fastighetsägare.¹³

Fastighetsägaren kan endast i vissa undantagsfall genom *passivitet* bli bunden till ett hyresavtal, däremot kan aldrig en person få till stånd ett hyresavtal genom att t.ex.

¹¹ JB 12:32-39.

¹² Se även AvtL 1 st. 3.

¹³ RBD 24:81.

ockupera en obebodd bostadslägenhet och därmed betraktas som hyresgäst. Inte ens om fastighetsägaren tagit emot belopp motsvarande hyra för lägenheten under viss tid.¹⁴

2.3 Avtalstiden

Avtalstiden för ett hyresavtal kan vara på *bestämd tid* och på *obestämd tid*. Om ingen hyrestid avtalats är huvudregeln att hyresavtalet löper på obestämd tid (12:3 JB). Ingås avtal på bestämd tid upphör det att gälla vid hyrestidens utgång. Har hyrestiden varat i längre än 9 månader krävs det att hyresavtalet sägs upp av någon av parterna för att det skall upphöra att gälla. Undantag finns för vilket ett hyresavtal på bestämd tid kan förlängas till obestämd tid (12:3 st. 3 JB).

För avtal som ingås på bestämd tid finns en tidsgräns för hyrestiden. Det finns inga speciella bestämmelser för bostadslägenheter eller lokaler, utan den skillnad som görs är för nyttjanderätt som upplåts inom detaljplanelagt område där maximitiden är 25 år och för andra fastigheter är maximitiden 50 år (7:5 st. 1 JB). Däremot upplåts nyttjanderätten av staten gäller inte dessa maximitider (7:5 st. 3 JB). Hyresavtal som är träffat på hyresgästens livstid har ansetts vara ett avtal på bestämd tid¹⁵ och avtalsvillkor kan inte ändras mot hyresgästens vilja så länge hyresgästen är i livet.¹⁶

2.4 Parternas förpliktelser

I och med hyresavtalet åtar sig både hyresvärden och hyresgästen förpliktelser gentemot varandra. Nedan följer en beskrivning av hyresgästens förpliktelser, samt en översikt över hyresvärdens förpliktelser för att ge en allmän översikt över parternas förhållande.

2.4.1 Hyresgästens förpliktelser

Hyresgästens viktigaste förpliktelse är att betala *hyra* för bostadslägenheten. Hyran ska framgå av hyresavtalet (12:19 JB) och om inget annat avtalats ska hyra betalas i förskott, i regel den sista vardagen före början av den tid för vilket hyran beräknas (12:20 JB) dvs. om hyran beräknas per månad ska betalningen för månad två vara hyresvärden tillhanda

¹⁴ Bengtsson, Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt s. 43.

¹⁵ NJA 1993 s. 228.

¹⁶ RH 1999:60.

sista vardagen i månad ett. Parterna kan avtala om annan tid för när hyran ska betalas, dock endast till hyresgästens fördel. Hyresgästen har alltid rätt att, förutom hyran för första månaden, betala enligt ovannämnd regel.¹⁷

En annan viktig förpliktelse är att hyresgästen har en s.k. *vårdnadsplikt* (12:24 JB) av lägenheten gentemot hyresvärden. Det innebär att hyresgästen under hyrestiden ska vårda lägenheten och det som hör där till dvs. vind, källare, förråd och dylikt. Vidare ska han gentemot andra hyresgäster visa den aktsamhet som skäligen kan fordras av en ordentlig person i liknande situation¹⁸ d.v.s. visa sundhet och inte störa sina grannar. Dessutom ska hyresgästen om skador och brister uppkommer anmäla detta omgående till hyresvärden. Ju större faran (risken) är för skada eller brist, desto snabbare ska hyresvärden underrättas. Om inte hyresgästen vårdar lägenheten kan han bli skyldig att ersätta all skada som uppkommit genom hans vållande. Hyresgästen får i regel inte förändra något i lägenheten utan värdens samtycke. Dock får han utföra mindre åtgärder för att snygga upp lägenheten dvs. på egen bekostnad utföra målning, tapetsering och liknande åtgärder som t.ex. montering av persienner. Dessa ingrepp ses som tämligen oskyldiga, däremot om ingreppen skulle innebära att lägenhetens bruksvärde nedsätts kan hyresvärden av hyresgästen kräva skadestånd.¹⁹

2.4.2 Hyresvärdens förpliktelser

Hyresvärdens viktigaste förpliktelse är att tillhandahålla lägenheten i användbart skick och ge hyresgästen rätt att förfoga över den. Hyresvärden har även skyldighet att hålla lägenheten i visst skick, en s.k. *underhållsplikt*, med det menas att hyresvärden ska underhålla lägenheten i sådan skick att den kan användas för det avsedda ändamålet dvs. bostad. Hyresvärden ska till en början tillhandahålla lägenheten i sådant skick som överensstämmer med den allmänna uppfattningen på orten för lägenheter med samma ändamål (12:9 JB).

Därefter skall hyresvärden under hyrestiden hålla lägenheten i samma skick som anges i 12:9 JB (12:15 JB). Det innebär att den ska hållas i fullt brukbart skick för det avsedda

¹⁷ Victorin Kommersiell hyresrätt s. 148 ff.

¹⁸ Denna regel kan jämföras med den skadeståndsrättsliga culparegeln, där ett beteende som utmärker en ordentlig person används för bedömning vid oaktsamhet.

¹⁹ Bengtsson, Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt s. 223 f.

ändamålet eller i bättre skick. Någon bestämd tid för underhållsintervallet finns inte, utan en bedömning ska göras efter hur lägenheten försämras genom ålder och bruk. Exempel på underhåll är målning och tapetsering där den sedvanliga reparationsintervallen uppskattas till 12-15 år.²⁰

2.5 Avtalets upphörande

Vad gäller normal uppsägning, till avtalstidens slut, är avtalets upphörande knutet till ett månadsskifte. T.ex. om hyresgästen säger upp avtalet den 10 eller 25 mars, räknas uppsägningen från den 31 mars och avtalet upphör då 1 juli. Så oberoende när under månaden han säger upp lägenheten, räknas uppsägningen från den sista den månad uppsägningen görs (12:4 JB).

2.5.1 Uppsägning

För hyresavtal på bestämd tid krävs som regel ingen uppsägning för att avtalet ska upphöra att gälla. Med undantaget för 9-månadersregeln i 12:3 st 2 JB.²¹

När det gäller hyresavtal på obestämd tid skall det alltid sägas upp för att upphöra att gälla (12:3 st 1 JB). Uppsägningen skall göras skriftligt om *hyresförhållandet*²² varat i längre än 3 månader. Regeln om skriftlig uppsägning gäller alltid hyresvärden, däremot finns ett undantag för hyresgästen. Hyresgästen kan i vissa fall säga upp avtalet muntligt, dock kan det endast göras om hyresvärden till hyresgästen lämnar en skriftlig bekräftelse av uppsägningen (12:8 st 1 JB).

För att minska risken för missförstånd av en uppsägning, ska uppsägningen vara tydlig och det ska klart framgå av uppsägningen att parten vill säga upp avtalet. Det bör även tydligt framgå vilken dag uppsägningen görs och till vilket datum parten vill att hyresavtalet ska upphöra, samt grunden till uppsägningen. För hyresgästens uppsägning enligt 12:5 JB krävs ingen grund för uppsägning. Däremot vid uppsägning av hyresvärd har hyresgästen

²⁰ Sveriges rikes lag – Fastighetsrätt, Lagbokskommentar s. 351.

²¹ Se 3.1 för närmare beskrivning av 9-månadersregeln.

²² Det är skillnad på begreppet hyrestid och hyresförhållande vilket är viktigt att hålla isär för förståelse av 12:3 JB 9-månadersregeln. Hyrestid är den tid som det aktuella hyresavtalet gäller. Däremot hyresförhållande är den sammanlagda tiden som hyresgästen i följd har disponerat lägenheten t.ex. det ursprungliga hyresavtalet har förnyats eller förlängts med ett nytt.

en rätt till förlängning av hyresavtalet om inte hyresvärdens skäl är tillräckligt starka. (se 2.5.3).

2.5.2 Uppsägningstid

Uppsägningstiden för hyresavtalet varierar. Är hyresavtalet på bestämd tid upphör hyresavtalet vid hyrestidens utgång om inget annat avtalats. Har *hyresförhållandet* varat längre än 9 månader krävs det att någon av parterna säger upp avtalet för att de ska upphöra (12:3 JB). För avtal på bestämd tid finns det i lagen stadgat vissa minimitider för när avtalet ska sägas upp, dessa minimitider görs beroende på avtalstidens längd. Sägs inte avtalet upp inom minimitiden förlängs avtalet på obestämd tid (12:4 JB).

När det gäller hyresavtal på obestämd tid gäller 3 månaders uppsägningstid, om inget annat avtalats. Parterna kan avtala om längre respektive kortare uppsägningstid. Dock har alltid en bostadshyresgäst rätt att säga upp avtalet med 3 månaders uppsägningstid enligt 12:5 JB.²³

Vid hyresgästens *dödsfall* kan uppsägning ske tidigare än vad som är föreskrivet i avtalet. Om dödsboet inom en månad efter dödsfallet säger upp lägenheten, har dödsboet endast 1 månads uppsägningstid. Denna rätt gäller även om lägenheten hyrts av makar eller sambor gemensamt och en av dem avlider (12:5 st 2 JB).

2.5.3 Besittningsskyddet

Rätten till förlängning av avtalet kallas *besittningsskydd* och regleras i 12:45-52 JB. Besittningsskyddet har sin grund i att hyresrätten vanligtvis utgör hyresgästens bostad och att hyresvärden, som är en starkare part än hyresgästen, inte ska kunna göra sig av med hyresgäster hur som helst. Bostaden är av en central betydelse för hyresgästen, såväl ekonomiskt som social.²⁴ Ett upphörande av hyresavtalet torde därför ha väsentlig betydelse för hyresgästen, vilket utgör grunden till att hyresvärden ska ha starka skäl för att hyresgästen inte ska få bo kvar.

²³ Sveriges rikes lag – Fastighetsrätt, Lagbokskommentar s. 338.

²⁴ Prop. 1992/93 s. 15.

För bostadslägenheter har hyresgästen *direkt besittningsskydd*²⁵, där huvudregeln är att hyresgäster har rätt till förlängning av hyresavtalet, med undantag för vissa hyresavtal enligt 12:45 JB. Besittningsskyddet grundar sig på att det ska göras en avvägning mellan hyresvärdens och hyresgästens intresse. När intresseavvägningen ska göras, ska parterna åberopa relevanta skäl för att få igenom sin talan. För hyresvärdens del ska han åberopa ett objektivt skäl, vilka finns uppräknade i 12:46 JB. Det är viktigt för hyresvärden att de skäl han åberopar har viss tyngd för att det ska leda till att hyresgästen skall tvingas flytta, d.v.s. han kan inte säga upp hyresgästen med motiveringen att han känner för det. Hyresgästen ska i sin tur åberopa ett *skyddsvärt intresse*²⁶ för att få bo kvar i lägenheten.²⁷

Utifrån parternas relevanta skäl görs en sedan en bedömning för vems skäl som väger tyngst. Visar det sig att hyresvärdens skäl väger tyngre än hyresgästens, leder det till att hyresgästen besittningsskydd bryts och hyresgästen måste avflytta vid uppsägningstidens slut.²⁸

²⁵ Jmf. direkt och indirekt besittningsskydd. Se Bengtsson, Victorin, Hyra och annan nyttjande rätt s. 62.

²⁶ Som skyddsvärt intresse avser hyresgästens behov av att bo kvar i lägenheten, t.ex. behovet av lägenheten anses inte lika stor om den används som övernattningslägenheten jämfört med ett permanent boende. Se Bengtsson, Victorin, Hyra och annan nyttjande rätt s. 68 f. och s. 85.

²⁷ Bengtsson, Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt s. 64 ff.

²⁸ A.a. s. 67 ff.

3. Kontraktsbrott – förverkande av hyresrätten

Som ovan är nämnt kan hyresgästens besittningsskydd brytas om hyresvärden kan visa tillräckliga skäl för de, vilket kan leda till att hyresgästen måste flytta från lägenheten. Ett av de skäl som hyresvärden kan åberopa i 12:46 JB är *kontraktsbrott* från hyresgästens sida. Kontraktsbrott kan medföra *förverkande* av hyresrätten (punkt 1) eller om *hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet inte bör förlängas* (punkt 2). Påföljderna för hyresgästen vid kontraktsbrott är skadestånd och uppsägning av hyresavtalet med omedelbar avflyttning. Uppsägning för omedelbar avflyttning ses som mycket hårt och aktualiseras endast vid vissa allvarliga kontraktsbrott (12:42 JB). Varför omedelbar avflyttning ses som ett hårt straff för hyresgästen beror på att bostaden är en central punkt och trygghet för privatpersoner. Att mista sin bostad är de mest kännbara civilrättsliga påföljden en privatperson kan bli utsatt för, framförallt om det råder bostadsbrist och det är svårt att få tag på bostad, men även i övriga fall.²⁹

Säger hyresvärden upp avtalet på grund av förverkande, är det viktigt att det framgår av uppsägningen dvs. uppsägningsgrund skall framgå av uppsägningen, framförallt när det handlar om förverkande (12:8 st 2 JB).³⁰

Hyresgästen riskerar förverkande av hyresrätten om han *inte betalar hyran* eller *på annat sätt åsidosätter sina i avtalet föreskrivna skyldigheter*. Vid förverkande upphör avtalet genast att gälla och hyresgästen måste flytta från lägenheten omedelbart, med vissa förbehåll om förverkandet beror på obetalt hyra (12:6 JB). Däremot anses det inte finnas något som hindrar hyresvärden att välja annan tidpunkt för vilket han vill säga upp avtalet till.³¹

I 12:42 JB räknas 9 punkter upp för vilket en hyresrätt kan förverkas. Om hyresgästen bryter mot hyresavtalet avseende några av dessa punkter riskerar han förverkande. Däremot behöver inte ett kontraktsbrott enligt någon av punkterna leda till förverkande, utan hyresgästen kan i vissa fall få behålla hyresrätten om kontraktsbrottet bedöms vara av

²⁹ Bengtsson, Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt s. 214 f.

³⁰ Jmf NJA 1915 s. 269.

³¹ Holmqvist, Thomsson, Hyreslagen s. 313.

ringa betydelse (12:42 st. 5 JB) eller om förverkande beror på obetald hyra som därefter betalats inom viss tid.³²

Hyresgästen får även behålla hyresrätten om han vidtar *rättelse* innan hyresvärden sagt upp avtalet eller om hyresvärden inte inom 2 månader från det att han fick kännedom om vissa förhållanden, som avses i 12:42 första stycket 5 eller 8, sagt upp hyresavtalet. Däremot om hyresrätten förverkats p.g.a. särskilt allvarliga störningar i boendet får han, oavsett om rättelse skett eller ej, inte behålla bostaden (12:43 JB).

3.1 Obetald hyra (p. 1)

Som jag nämnt tidigare är hyresgästens viktigaste förpliktelse gentemot hyresvärden att betala *hyran* för bostaden och betalningen ska ske inom viss föreskriven tid. Därför kommer jag inledningsvis att behandla hur hyran kan betalas och när den anses vara hyresvärden tillhanda för att senare behandla förverkandet.

Hyran ska vara ett bestämt belopp och framgå av hyresavtalet (12:19 JB). När betalning av hyran ska ske kan parterna i hyresavtalet avtala om. Om inget har avtalats ska hyran betalas i *förskott* och vara hyresvärden tillhanda sista vardagen för varje kalendermånads början. Om hyrestiden är kortare än en månad ska betalning vara hyresvärden tillhanda sista vardagen före början av den tid hyran avser (12:20 JB). Om det i avtalet har avtalats om annan tid för betalning av hyran har du som bostadshyresgäst alltid rätt till att betala enligt 12:20 JB, dock med undantag för första månadshyran. Hyresgästen kan således aldrig bli skyldig att betala mer än en månadshyra i taget t.ex. kvartalshyra, oavsett vad som avtalats.³³

Hyran ska som sagt vara hyresvärden tillhanda inom viss föreskriven tid. Betalningen kan ske direkt till hyresvärden eller genom postanvisning, postgiro eller bankgiro och ska betalas i hyresvärdens hemvist eller under annan adress som anvisats av honom. Om betalning skall ske till adress utanför riket, är hyresvärden skyldig att stå för ev.

³² Se 3.1 obetald hyra.

³³ Jmf. 12:20 JB före 1984 års lagändring, undantaget enligt 12:20 JB andra meningen var då knutet till bostadsyta, vilket är borttaget nu och undantaget gäller oberoende bostadshyra.

merkostnader som det medför (12:20 st. 2 JB).³⁴ Betalar hyresgästen hyran på post- eller bankkontor, anses hyran vara hyresvärden tillhanda direkt betalningen har gjorts och har hyresgästen gett post- eller bankkontor i uppdrag att betala, anses betalningen vara hyresvärden tillhanda när betalningsuppdraget tagits emot av det förmedlande kontoret (12:20 st 3 JB).

Betalar inte hyresgästen hyran kan det leda till förverkande. Uppstår tvist om hyran har betalats eller ej, har som utgångspunkt hyresgästen *bevisskyldigheten*. Viktigt att notera är att det inte finns något som säger att hyresvärden är skyldig att sända ut inbetalningskort för hyran s.k. hyresavier, dock är det vanligaste att hyresvärden skickar ut hyresavier.

Från den dag hyran förfallit till betalning har hyresgästen en vecka på sig att betala hyran innan förverkande kan aktualiseras s.k. *förverkandefrist*. Den nuvarande gränsen på en vecka var tidigare två dagar. I förarbetet till 1993 års lagändring av JB ansåg lagstiftaren att reglerna om förverkande vid betalningsdröjsmål var för omoderna och allt för stränga mot hyresgästen. Det var därför orimligt att ha en så kort tid vid betalningsdröjsmål och tiden förlängdes därför till en vecka. Däremot framlades att det är viktigt för hyresgästens betalningsmoral att inte ha för lång tidsfrist för betalning av hyran.³⁵ Om hyresgästen vidtar rättelse och betalar hyran inom förverkandefristen kan följaktligen inte hyresvärden säga upp hyresgästen med att åberopa dröjsmålet som grund för en förverkande talan (12:43 JB).

Om hyresgästen dröjer längre än en vecka med att betala hyran kan hyresvärden säga upp hyresgästen med omedelbar avflyttning. Är t.ex. förfallodagen för betalning av hyran den 31 mars 2007 blir förfallodagen den 30 mars, eftersom 31 mars är en lördag ska hyran betalas sista vardagen före nästa månads början d.v.s. 30 mars. Vilket leder till att hyresgästen ska inom en vecka betala hyran dvs. senast 6 april 2007, om inte det görs förverkas hyresrätten (12:42 p 1 JB).

Efter det att förverkandefristen gått ut har hyresgästen ytterligare en chans att få behålla sin hyresrätt genom s.k. *återvinning* (12:44 JB). Missbrukar hyresgästen denna rätt och

³⁴ Jmf. Rättsfallet SvJT 1955 s. 17 - Hyresvärden begärde att hyresgästen skulle betala via postgiro fastän hyresvärden bodde i samma hus. Hyresvärden ansågs svara för portokostnader. Inget hade avtalats om portokostnader. Se Holmqvist, Thomsson, Hyreslagen s. 174.

³⁵ Prop. 1992/93:115 s. 15 f.

systematiskt betalar för sent kan det leda till att han tappar sin hyresrätt enligt 12:46 p 2 JB.³⁶ Hyresvärden ska i sin uppsägning, förutom att meddela att hyresrätten förverkats genom obetalt hyra, meddela att om hyresgästen betalar den obetalda hyran inom 3 veckor återvinner hyresgästen hyresrätten och behöver följaktligen inte flytta från lägenheten. Underlåter hyresvärden att meddela detta kan inte hyresrätten förverkas.³⁷ Bevisbördan för att betalningen har skett inom den angivna 3 veckors tidsfristen har hyresgästen och för att styrka betalningen krävs kvitto på betalningen.³⁸ Hyresvärden ska dessutom lämna ett meddelande till socialnämnden³⁹, i den kommun lägenheten är belägen, att lägenheten har sagts upp med anledning av obetald hyra och att 3 veckors tidsfristen börjat löpa. Det ska även framgå av uppsägningshandlingen som hyresvärden lämnat till hyresgästen att socialnämnden fått meddelande om uppsägningen och anledningen till denna (12:44 st. 1 p 1 JB).

I 12:42 st. 5 JB finns ännu en regel som kan förhindra att hyresrätten förverkas. Denna regel innebär att om den obetalda hyran som förfallit till betalning är av *ringa betydelse* förverkas inte hyresrätten. I NJA 1953 s. 106 hade en 75 årig hyresgäst vägrat betala ett hyrestillägg på 7:50 kr i månaden, eftersom han hade fått felaktig uppfattning om innebörden av ett beslut om hyreshöjning av hyresnämnden. Majoriteten av HD ansåg att med anledning av att hyresgästen bott i lägenheten i mer än 10 år och tidigare alltid betalat i tid, samt att beloppet var av ringa betydelse (totalt 30 kr), hade hyresgästen inte förverkat sin hyresrätt. Däremot i fallet NJA 1989 s. 74 hade en hyresgäst under tiden januari – oktober samma år underlåtit att betala 30 kr/månad, HD ansåg att det inte var av ringa betydelse och hyresrätten förverkades. I rättsfallet nämner även HD i sitt domskäl att *glömska, förbiseende eller något därmed jämförbart förhållande* i viss utsträckning kan beaktas vid bedömningen av ringa betydelse. HD kom till samma resultat i fallet NJA 1990 s 405 där hyresgästen underlåtit att betala hyran för juli månad och som anledning till detta

³⁶ RBD 5:75 – Hyresgästen hade flera gånger betalat hyran för sent och vid flera tillfällen återvunnit hyresrätten under tiden februari och september ett år. Hyresgästen var inte berättigad förlängning av hyresavtalet.

³⁷ RBD 77:16 – Underrättelse avseende 44 § 1 st. hade inte gjorts och upphörs grunden förverkande kunde därför ej tillämpas. Se även RBD 22:94.

³⁸ SÖH 377/1999. Se Holmqvist, Thomsson, Hyreslagen s. 339.

³⁹ Uppgiften om vilken hyra som förfallit till betalning kan avvika lite t.ex. om hyresgästen samma dag som meddelandet skickas betalar av lite av skulden. Dock får inte avvikelserna vara för stora, detta kan ha betydelse för nämndens ställningstagande och leda till att meddelandet ogiltighets förklaras. Se RBD 1985 s. 586 och RH 1995:34.

åberopade hyresgästen ett intyg för sjukhus vistelse under tiden 17-20 juli. Försummelsen ansågs inte vara av ringa betydelse.

En bostadshyresgäst kan i hyressättningsmål bli skyldig att betala högre hyra med retroaktiv verkan. Om den obetalda hyran avser det retroaktiva beloppet är inte hyresrätten förverkad enligt 12:55 d JB⁴⁰, om beloppet betalas inom en månad efter den dag beslutet om den högre hyran vunnit laga kraft. Att notera är att detta uppskov gäller inte om hyresgästen ska flytta inom 2 månader från nämnda dag.

I vissa fall kan hyresgästen anse sig ha en *fordran på hyresvärden*. Sådan fordran kan t.ex. avse att hyresgästen tidigare betalat in för mycket hyra eller att hyresgästen inte fått tillträda till hyresrätten från den avtalade dagen, utan först en tid därefter. Uppkommer det tvist och hyresgästen anser sig ha en fordran på hyresvärden kan hyresgästen göra avdrag för detta. Dock om hyresgästen gör avdrag på hyran och det visar sig att hyresgästen inte haft rätt att göra avdrag finns risken att hyresrätten förverkas. För att undvika förverkande av hyresrätten kan hyresgästen *deponera* det omtvistade beloppet vid länsstyrelsen (12:21 JB). På så sätt undviker hyresgästen förverkande av hyresrätten på grund av obetald hyra (12:21 st 3 JB), även om det i efterhand visar sig att hyresgästen hade fel. Det är inte tillåtet att använda sig av deponering för att trakassera hyresvärden, missbrukar hyresgästen sin rätt att deponera hyran riskerar han att förlora hyresrätten.⁴¹ Överklagan av deponering av hyran ska göra till tingsrätten på den ort länsstyrelsen finns.⁴² Nedsättning av hyra kan även ske genom 1927 år lag om nedsättning av belopp hos myndighet.

Ränta torde inte kunna ligga som grund till hyresrättens förverkande. Utifrån ordalydelsen av förverkande bestämmelsen 12:42 p 1 JB är det endast själva hyresbeloppet som ska betalas av hyresgästen för att hyresrätten ska bevaras.⁴³ Däremot i fallet SÖH 160/2002 ansågs ränta utgöra hyra, att notera är att fallet rör bostadsrätt.

3.2 Ogiltig upplåtelse och överlåtelse (p. 3)

I 32-40 §§ 12 kap. jordabalken får hyresgästen rätt att hyra ut lägenheten i *andra hand* och *överlåta hyresrätten* till annan under vissa förutsättningar. Huvudregel är att när

⁴⁰ Tidigare 55 c § - ändrad 2006.

⁴¹ Jmf. RBD 1984:4 och RBD 1994:19.

⁴² Sveriges rikes lag – Fastighetsrätt, Lagbokskommentar s. 362.

⁴³ Holmqvist, Thomsson, Hyreslagen s. 315 – Hänvisning till rättsfallet RH 1996:26 avseende ränta.

hyresgästen vill upplåta eller överlåta hyresrätten till annan ska hyresvärden lämna sitt *samtycke* till det eller i vissa fall så ska *tillstånd* ges av hyresnämnden. Enligt 12:42 p 3 JB kan hyresrätten förverkas om hyresgästen utan samtycke eller tillstånd, överlåter eller annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand. Hyresrätten förverkas däremot inte om hyresgästen efter tillsägelse utan dröjsmål antingen vidtar rättelse eller ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad av hyresnämnden.⁴⁴ I det fall kommunen är hyresgäst får kommunen utan hyresvärdens tillstånd hyra ut lägenheten i andra hand (12:32 st 2 JB), tanken med de är att kommunen ska kunna hyra ut lägenheter i andra hand när det används som bostad för personer med sociala eller ekonomiska problem. Däremot måste kommunen genast underrätta hyresvärden angående upplåtelsen.⁴⁵

Förverkande p.g.a. *olovlig andrahandsuthyrning* förutsätter inte att upplåtaren tar hyra, upplåtelsen i sig är tillräcklig.⁴⁶ Om hyresgästen tar ut mer hyra vid andrahandsuthyrningen än vad hyresgästen själv betalar till hyresvärden eller om hyresgästen efter tillstånd överlåter lägenheten till annan och tar ut särskild ersättning för det, kan hyresgästen dömas till böter eller fängelse högst 6 månader (12:65 JB).⁴⁷

Om hyresvärden upptäcker att hyresgästen olovligen upplåter hyresrätten i andra hand eller överlåtit hyresrätten, ska värden meddela hyresgästen att *utan dröjsmål vidta rättelse*. Hyresgästen ska efter meddelande av hyresvärden utan dröjsmål vidta rättelse eller göra en ansökan till hyresnämnden. Rätten för en hyresgäst att i efterhand ansöka om tillstånd vid hyresnämnden och på så sätt förhindra förverkande har inte alltid funnits, utan bostadsdomstolen slog i rättsfallet RBD 29:80 fast att möjligheten att undvika förverkande genom ansökan inte var utesluten. Detta blev lag genom 1984 års lagändring, där det beslutades att den av bostadsdomstolen ovannämnda praxis skulle fastslås i lag.⁴⁸

⁴⁴ Före 1968 medförde en otillåten överlåtelse att hyresrätten utan vidare förverkades. Hyresvärden ansågs då ha ensam rätt att bestämma vem som skulle vara hyresgäst. Detta medförde att hyresvärden kunde missbruka sitt överläge som hyresvärd när hyresgästen ville byta lägenhet. Se Bengtsson, Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt s. 166.

⁴⁵ A.a. s. 166.

⁴⁶ Holmqvist, Thomsson, Hyreslagen s. 320.

⁴⁷ Om lägenheten hyrs ut möblerad kan uthyraren ta ut särskild ersättning utan att dömas till böter eller fängelse. Ett hyrespåslag på 10-15 procent har ansetts varit godtagbart. Viktigt att notera är att denna procentsats inte är generell, utan kan variera från fall till fall, den kan dock ses som ett riktmärke vid hyrespåslag för möblerade lägenheter. Se http://www.dom.se/templates/DV_InfoPage____1010.aspx

⁴⁸ Prop. 1983/84:137 s. 128 f.

I rättsfallet RBD 29:80, som avsåg *ogiltig överlåtelse*, ansågs rättelse först 6 veckor efter tillsägelse vara en allt för lång tid för att anses vara utan dröjsmål. Även i rättsfallet NJA 1979 s. 94 behandlades vad som ansågs vara utan dröjsmål, där hade rättelse avseende *ogiltig andrahandsuthyrning* skett först efter ca 3 veckor vilket inte ansågs vara utan dröjsmål. Dock i rättsfallet RH 1999:134 hade hyresvärden det låtit gå 9 dagar mellan rättelseanmaning och uppsägning, vilket Svea hovrätt ansåg vara för kort tid och ogiltighetsförklarade uppsägningen.

Det visade sig i rättsfallet BD 338/1991 att när det förflutit lång tid mellan rättelseanmaningen och uppsägningen från hyresvärden inte hindrar ett förverkande. I rättsfallet anmanades hyresgästen till rättelse i september 1987 och uppsägningen skedde i maj 1990.⁴⁹

Tillsägelse av hyresvärden skall göras inom 2 månader från det att hyresvärden fått kännedom om förverkandeanledningen (12:43 st 1 JB). Med tanke på bevisningen om handlingen skickats inom 2 månader och om handlingen kommit fram till hyresgästen, skall hyresvärden skicka meddelandet i *rekommenderat brev* (12:63 JB).⁵⁰ Om hyresvärden sänder meddelande i enlighet med nyss nämnda paragraf, ligger risken för att meddelandet kommit fram på mottagaren.⁵¹ Även i det fall det uppkommer tvist om vid vilken tidpunkt hyresvärden fått vetskap om upplåtelsen eller överlåtelsen torde det vara hyresgästen som har bevisskyldigheten (jfr NJA 1920 s. 108).⁵²

När det gäller uppsägning på grund av olovlig upplåtelse eller överlåtelse, händer det ibland att hyresvärden riktar *uppsägningen* till fel person. Uppsägningen skall riktas mot den hyresgäst hyresvärden har hyresavtalet med dvs. om t.ex. Nilsson olovligen överlåtit lägenheten till Olsson, så är det fortfarande Nilsson som hyresvärden har hyresavtal med. Fastän Olsson för närvarande bor i lägenheten ska uppsägningen göras gentemot Nilsson.

⁴⁹ A.a. s. 323.

⁵⁰ Jag fick i anslutning till uppsatsskrivningen en fråga av en hyresvärd om hur hård tolkningen ska göras gällande meddelande som ska skickas enligt 63 § 12 kap. JB och om hyresvärden själv genom egen försorg kan delge hyresgästen och uppfylla beviskravet för att ha informerat honom. Min uppfattning är att hyresvärden genom egen försorg kan delge hyresgästen meddelande enligt 63 §, förutsatt att hyresgästen kvitterar att han mottagit handlingen. Däremot om hyresgästen inte är hemma eller vägrar att kvittera att han mottagit handlingen ska hyresvärden skicka meddelandet i rekommenderat brev till hyresgästens adress.

⁵¹ A.a. s. 745.

⁵² A.a. s. 318.

För en avhysningsdom mot Nilsson, medför när den verkställs, att Olsson avhyses. En uppsägning till Olsson i det här fallet skulle vara felaktig och utan verkan.⁵³

Vidtar hyresgästen rättelse utan dröjsmål men *upprepar handlingen* utan samtycke eller tillstånd och hyresvärden glömmar ge rättelseanmaning, torde hyresgästens beteende ändå kunna leda till att hyresvärden kan säga upp avtalet i förtid enligt 12:46 st 1 p 2.⁵⁴

I RBD 16:80 hade en hyresgäst utan hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd hyrt ut sin lägenhet i andra hand. Hyresvärden uppmanade hyresgästen att vidta rättelse utan dröjsmål. Hyresgästen uppmanade därefter på olika sätt andrahandshyresgästen att flytta utan resultat. Hyresrätten ansågs förverkad trots att hyresgästen vidtagit rättelse, dock utan resultat.

I RH 1988:103 hade hyresgästen, efter tillsägelse om rättelse av hyresvärden, tillåtit andrahandshyresgästen att lämna kvar möbler och blommor i lägenheten. Andrahandshyresgästen betalade fortfarande en del av hyran och hade även kvar nyckel till lägenheten för att kunna vattna blommor och hämta post. Med hänsyn till nyss nämnda och att hyresgästen inte återflyttat till lägenheten ansågs inte hyresgästen vidtagit rättelse.

Nu för tiden på bostadsmarknaden är det inte särskilt lätt att hitta bostad centralt, än svårare är det att överhuvudtaget hitta bostad i storstäderna. För att undvika de årlånga köerna för att få tag i en lägenhet kan hyresgäster *byta lägenhet* med varandra. För byte krävs tillstånd av hyresnämnden (12:35 JB). En annan förutsättning för att det ska bli aktuellt med byte är att de två parterna ska byta lägenhet med varandra. Dock är det inte alltid så lätt att hitta någon som vill byta lägenhet med den man själv har. Det finns fall där hyresgäster försöker byta lägenhet med en annan person som i verkligheten inte har någon lägenhet, ett s.k. skenbyte. Rättsfallet RH 2002:50 handlade om *skenbyte*. En hyresgäst vilseledde hyresvärden att han skulle byta till en annan lägenhet. Det visade sig senare att bytesparten inte haft hyreskontrakt på den angivna lägenheten, än mindre bott i den. Hyresvärden ansågs ha vilseletts att gå med på bytet och bytesparten vägrades förlängning av det hyresavtal han tecknat med hyresvärden.⁵⁵

⁵³ Principen har slagits fast i rättsfallet NJA 1948 s. 331.

⁵⁴ A.a. s. 318 – Se även SÖH 73/1999.

⁵⁵ SvJT 2005 s. 423.

Ett annat fall är NJA 1980 s. 619 där hyresgästen hade fått tillstånd av hyresnämnden att byta lägenhet, men flyttat till en annan lägenhet än den han angivit för hyresnämnden i sin ansökan. Hyresgästen ansågs då ha handlat i strid med nämndens tillstånd och hans hyresrätt som han flyttat från ansågs förverkad.

3.3 Felaktig användning av lägenhet (p. 4)

Hyresgästen får inte använda lägenheten till *annat ändamål* än vad som föreskrivs i hyreskontraktet (12:23 JB). Han får heller inte inrymma utomstående personer i lägenheten som medför men för hyresvärden (12:41 JB). Reglerna i 23 § om ändamåls användning av lägenheten skiljer sig mellan lokaler och bostadslägenheter. Om hyresgästen felaktigt använder lägenheten kan hyresrätten förverkas enligt 12:42 p 4 JB. Dock innan hyresvärden kan säga upp hyresavtalet, ska värden ge hyresgästen en tillsägelse om rättelse och först när rättelse ej vidtagits utan dröjsmål, kan hyresvärden säga upp hyresgästen.⁵⁶

Förverkande inträder inte heller om det som ligger hyresgästen till last är av *ringa betydelse* (12:42 st 5 JB).

3.3.1 Användning till annat ändamål

Vill en bostadshyresgäst använda lägenheten till *annat ändamål* än bostad måste hyresvärden godkänna det. Om hyresvärden ej godkänner det, kan hyresgästen inte ansöka vid hyresnämnden om ändrad användning.⁵⁷ Ansökan om ändrad användning kan endast göras när det gäller lokal hyresgäster (12:23 st 2 JB).⁵⁸

Vid bedömningen om bostaden används till annat ändamål än bostad ger praxis intrycket att det ska vara en *väsentlig ändring* av ändamålet för att ändringen ska kunna ses som utan betydelse för hyresvärden. I rättsfallet NJA 1920 s. 581 använde hyresgästen sin bostadslägenheten bestående av 6 rum och kök i viss del till advokat verksamhet. Advokatverksamheten tog 2 rum i anspråk vari 2-3 personer var sysselsatta. Verksamheten besöktes dagligen av ca 10 personer. Hyresgästen ansågs inte ha använt lägenheten för annat ändamål än bostad. I ett annat fall NJA 1954 s. 509 som gällde bostadslägenhet hade

⁵⁶ Holmqvist, Thomsson, Hyreslagen s. 184.

⁵⁷ Jmf. 3.2. om ansökan vid hyresnämnd om andrahands uthyrning.

⁵⁸ Någon uttrycklig rätt för en lokal hyresgäst att i efterhand ansöka om ändring av användning finns inte, dock en analog tolkning av 12:42 p 3 JB och RBD 29:80 kan ge denna rätt.

hyresgästen ändrat användningen från enbart bostad till bostads med matservering för skolungdomar. Hyresgästen lagade maten i köket och serverade maten i ett rum och antalet ungdomar var 6 st till lunch och 12 st till middag. HD ansåg att ändringen av ändamålet var otillåtet.

Att bedriva dagisverksamhet i en bostadslägenhet, vilket kan tyckas vara en likvärdig ändring av ändamålet som i fallet NJA 1954 s. 509, har dock inte visats vara av någon betydelse för hyresvärden (BD 272/1985).

I fallet RBD 28:76 hade en hyresgäst hyrt en stuga som sommarbostad för att nyttja de i enlighet med fritidsbostad. Det visade sig att stugan använts som permanent bostad och hyresvärden vill därför säga upp hyresgästen med anledning av den felaktiga användningen. Bostadsdomstolen ansåg inte att ändringen utgjorde skäl för förverkande, om inte denna användning direkt strider mot villkor i avtalet.

I ett fall hade en lokal hyresgäst hyrt en lokal för att driva restaurang. Det visade sig att hyresgästen använde lokalen som nattklubb, detta ledde till att hyresrätten förverkades (RH 1997:66).

3.3.2 Inneboende

Som tidigare är nämnt krävs hyresvärdens godkännande för att hyresgästen ska få upplåta lägenheten till annan. I detta fall avseende inneboende upplåter hyresgästen endast en del av lägenheten och bor själv kvar i lägenheten, på så sätt har hyresgästen fortfarande kvar kontrollen över lägenheten. En hyresgäst får med andra ord ha *inneboende* i ganska stor omfattning så länge det inte innebär olägenheter för hyresvärden, t.ex. den inneboende stör andra hyresgäster. Detta trots att det ökar slitaget på lägenheten. Men självklart finns en gräns för när rumsuthyrningen överstiger det normala.⁵⁹

Förverkande på grund av 12:41 JB är inte särskilt vanligt och utav den anledningen finns inte heller speciellt mycket praxis att ta del av. I rättsfallet NJA 1931 s. 165 kan dock viss vägledning ges. Där hade hyresvärden inte gett sitt samtycke till överlåtelse av en lägenhet, med anledning av att den som skulle överta lägenheten hade till avsikt att i stor

⁵⁹ Bengtsson, Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt s. 189.

utsträckning använda lägenheten som rumsuthyrning. HD ansåg att hyresvärden inte haft fog för att motsätta sig överlåtelsen och överlåtelsen godkändes.

3.4 Vanvård – Störning (p. 6)

En av de viktigaste förpliktelserna som hyresgästen har gentemot hyresvärden är att *vårda lägenheten* och *visa hänsyn gentemot sina grannar*.⁶⁰ Vanvårdar hyresgästen lägenheten eller stör sin omgivning kan det leda till förverkande av hyresrätten enligt 12:42 p 6 JB.

3.4.1 Vanvård

Hyresgästen har som tidigare nämnt (2.4.1) en *vårdplikt* gentemot hyresvärden (12:24 JB). Brister hyresgästen i sin vårdplikt aktualiseras i första hand *skadestånd*, men brister hyresgästen så allvarligt i sin vårdplikt att det blir frågan om *vanvård* av lägenheten kan det leda till att hyresrätten förverkas. Tidigare kunde uppsägning ske direkt när vanvård uppmärksammades av hyresvärden, men i 1984 års lagändring fick hyresgästen en rätt att hindra förverkande av hyresrätten om han vidtog rättelse. *Rättelse* ska även här som tidigare är nämnt (3.2) ske utan dröjsmål.⁶¹ Hyresvärden ska således ge hyresgästen en tillsägelse om rättelse innan uppsägning. Något formkrav för tillsägelsen finns inte, utan den kan ske både muntligt och skriftligt. Med tanke på bevisningen bör den dock ske skriftligt i rekommenderat brev (12:63 JB).

Vad gäller skadestånd ansvarar hyresgästen inte bara för skada som uppkommer genom hans egna *vållande eller vårdslöshet eller försummelse*, utan han ansvarar även för skada som uppkommer av hans familjemedlemmars och gästers handlande. Han ansvarar även för inneboende och för personer som utför arbete i lägenheten för hyresgästens räkning. Ansvaret är dock begränsat till den uppräknade personkretsen. Han ansvarar alltså inte för tillfälliga besökare eller bud från affärer eller därmed jämförliga personer.⁶²

Att hyresgästen bär detta ansvar torde anses som rimligt, eftersom han har den bästa möjligheten att övervaka vad som händer i lägenheten och bär därför risken för dessa skadefall. Ansvaret torde dock begränsas till att gälla vissa typiska och beräknliga skador,

⁶⁰ Se 2.4.1 Om hyresgästens förpliktelser.

⁶¹ Prop. 1983/84:137 s. 129.

⁶² Holmqvist, Thomsson, Hyreslagen s. 198.

en sorts adekvansprövning. Dvs. om skadegörelsen kan betraktas som någorlunda förutsägbar t.ex. en hyresgästs barn ritar på väggarna. Då är det troligt att hyresgästen bär ansvaret för detta. Dock om en gäst tappar besinningen och börjar slå sönder fönster och dörrar i lägenheten, är det troligt att hyresgästen går fri. Händer däremot händelsen i samband med en spritfest är det troligt att hyresgästen bär ansvaret.⁶³

Vad gäller *bevisbördan* är huvudregeln att den som påstår något bär ansvaret för att bevisa sitt påstående. Denna princip skulle dock få orimliga konsekvenser vid uppkommen skada i lägenheter. Det är mer eller mindre omöjligt för en hyresvärd att bevisa att hyresgästen vållat skada. Dessutom uppkommer ofta skador i lägenheter utan vittnen närvarande, vilket gör hyresgästen till det enda vittnet. Det skulle därför vara utomordentligt enkelt för en illojal hyresgäst att gå fri från ansvar endast genom att påstå att han ej vållat skadan. Det normala är att hyresvärden har möjlighet att bevisa att skadan inte funnits vid hyresgästens inflyttning och genom att genomföra båda inflyttningsbesiktning och avflyttningsbesiktning kan hyresvärden bevisa att skadan uppkommit mellan dessa två tillfällen.⁶⁴ Däremot i både fallet NJA 1975 s. 657 och NJA 1991 s. 476 ansågs hyresvärden ha bevisbördan för vållandet av skadan och hyresvärdens yrkande på ersättning lämnades utan bifall.

I rättsfallet NJA 1987 s. 668 var frågan om vem som hade *bevisbördan* för uppkommen skada (vattenskadat parkettgolv) i lägenhet. Bevisbördan föll på hyresvärden, HD ansåg att hyresvärden vid tvist har bevisbördan för påståendet att en viss skada uppstått först efter hyresgästens inflyttning, samt att den naturliga och rationella ordningen är att hyresvärden sörjer för besiktning och annan bevissäkring. I fallet hade hyresvärden gjort en besiktning, dock var inte hyresgästen med på besiktningen vilket i sin tur ställde större krav på bevissäkring för hyresvärden.

Det visar sig i praxis att *vanvård* inte aktualiseras när hyresgästen förändrar i lägenheten, t.ex. målar om eller tapetserar. Hyresgästen får i ganska stor utsträckning göra förändringar i lägenheten efter eget tycke. I fallet RBD 37:78 hade hyresgästen målat om i köket själv, det var inte fackmannamässigt utfört, dock ansågs det ge ett väsentligt gott helhetsintryck. Hyresgästen blev ej ersättningsskyldig. I fallet RBD 45:78 hade hyresgästen på ett

⁶³ Bengtsson, Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt s. 225 f.

⁶⁴ Holmqvist, Thomsson, Hyreslagen s. 195.

konstnärligt sätt målat om i köket, där han bl.a. satt upp pappersbitar som skulle föreställa tangenter till ett piano på köksluckorna och fågelmotiv på dörrspeglarna. Hyresgästen blev skadeståndsskyldig gentemot hyresvärden. Inget av de ovannämnda fallen ledde till förverkande.

Vanvård av lägenhet blir heller inte fallet när det visar sig att hyresgästen genom rökning kraftigt försämrat lägenhetens skick, utan det som aktualiseras är *skadestånd*. I ett fall medförde hyresgästens rökning att en lägenhet som var nyrenoverad vid inflyttningstillfället, var i behov av renovering redan efter 2 år när hyresgästen flyttade därifrån. Hyresvärden yrkade på ersättning, men hyresgästen ansågs ej ha eftersatt sin vårdnadsplikt och hyresvärdens talan ogillades.⁶⁵ Samma utslag blev det i ett annat fall där hyresgästen skulle flytta efter 8 månader och hyresgästen genom tobaksrökning försämrat lägenheten, bl.a. genom större missfärgningar på tapet som inte kunde anses normalt efter 8 månader. Hyresvärden yrkade på ersättning, men hyresgästen ansågs inte försummat sin vårdnadsplikt i den grad att hyresvärden skulle vara berättigad skadestånd.⁶⁶

I rättsfallet RBD 2:82 var det däremot fråga om förverkande p.g.a. *vanvård*. En hyresgäst hyrde en lägenhet på 24 kvm (mindre stuga) som han använde som bl.a. verkstad. Hyresvärden sa upp hyresgästen med anledning av att han ansåg att stugan vanvårdats. Hyresvärden hade vid flertalet tillfällen önskat tillträde för besiktning vilket inte medgavs av hyresgästen, samt vid ett tillfälle fått vetskap om att hyresgästen hade 20-talet katter inomhus och att hyresgästen låtit katterna göra sina behov på golvet, som förövrigt var täckt med ett tjocklager med tidningspapper. Hyresnämnden genomförde en besiktning där det konstaterades att stugan var nerrökt och väggar och tak var sotiga. Det var synnerligen ostädat i hela utrymmet. Ett fönster var öppet på väg att ruttna och tidningspapper låg på golvet. Lägenheten ansågs skräpig och vanvårdad. Bostadsdomstolen ansåg att hyresgästen grovt vanvårdat lägenheten och därmed förverkat sin hyresrätt. I ett annat fall RBD 28:79 ansåg bostadsdomstolen att hyresgästen *grovt åsidosatt sina förpliktelser* genom vanvård, dock på grund av särskilda omständigheter, främst av social natur, fick hyresgästen behålla hyresrätten under förutsättning att hyresgästen vidtog rättelse och om så inte gjordes skulle hyresgästen riskera få sin hyresrätt förverkad med anledning av vanvård.

⁶⁵ Svea hovrätt dom DT 50 den 11 juni 1991

⁶⁶ Svea hovrätt, 16 avd. dom den 24 september 1996 i mål nr T 579/96-79 (HD lämnade ej prövningstillstånd)

3.4.2 Störning

Hyresgästen ska när han använder lägenheten tillse att de som bor i omgivningen inte utsätts för *störningar*. Som omgivning räknas inte bara grannar i huset, utan även de som inte bor i samma hus, t.ex. en närboende radhusägare.⁶⁷ Hyresgästen ansvarar här inte bara för sitt eget handlande utan även för andra i sitt hushåll.⁶⁸ Ansvaret sträcker sig dock inte hela vägen vad gäller tillfälliga besökare i lägenheten.⁶⁹ Han ska även i sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att *bevara sundhet, ordning och gott skick* inom fastigheten⁷⁰ (12:25 JB). Denna regel gjordes om i 1993 års lagändring. Lagstiftaren ville att regler om störningar skulle få en mer framträdande plats i hyreslagen och ska vara mer utförligare än tidigare.⁷¹ Som ett led i detta ska tvister som rör störningar handläggas skyndsamt (12:72 JB).

För vad som ska anses som störning eller ej, har det i förarbetena angetts att utgångspunkten ska vara från bestämmelserna i hälsoskyddslagen (1982:1080)⁷² och hälsoskyddsförordningen (1983:616) om sanitär olägenhet. Som sanitär olägenhet anses störning som kan var skadlig i psykiskt eller fysiskt hänseende för en människas hälsotillstånd. Dock varierar människors känslighet för störningar och vid bedömning om vilka störningar som ska accepteras i flerfamiljshus får stöd sökas i den allmänna uppfattningen. Det finns därför knappas utrymme för att ta särskild hänsyn till vissa hyresgäster t.ex. nattarbetare som måste sova på dagen.⁷³ Hyresgäster har däremot självklart rätt till ett normalt familje- och umgängesliv även om det ibland stör grannarna. Grannarna är däremot inte skyldiga att tåla upprepade störningar av onormal beskaffenhet.⁷⁴

I ett fall SÖH 341/2000 hade barnen i en familj (2 vuxna och 6 barn) utsatt grannarna för störningar genom nedskräpning, skrik, spring och buller samt hög volym på radio och TV.

⁶⁷ Bengtsson, Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt s. 233.

⁶⁸ Ansvarar för samtliga enligt 24 § 1 st JB.

⁶⁹ Svea hovrätt avd. 16 dom den 9 maj 1996, DT 32 – En hyresgäst som var på besök och hade i samband med det misshandlat en granne. Hovrätten ansåg att hyresgästen inte kunde förutse misshandeln och hyresrätten kunde därmed inte anses förverkad.

⁷⁰ I rättsfallet RH 1997:19 ansågs hot via telefon till hyresvärdens områdeskontor falla inom begreppet inom fastigheten.

⁷¹ Prop. 1992/93:115 s. 19.

⁷² Numera ersatts av Miljöbalken.

⁷³ A.prop. 1992/93:115 s. 30 f.

⁷⁴ Holmqvist, Thomsson, Hyreslagen s. 210.

Hovrätten fann att störningarna var långt över vad som kan anses normala störningar från en barnfamilj och hyresgästen ansågs ha brustit i sin skyldighet att hålla noggrann tillsyn över barnen. Hyresrätten ansågs förverkad. I ett annat fall SÖH 171/2002 hade en hyresgäst stört sina grannar genom att i betydande omfattning spola vatten ur vattenkranen kvälls- och nattetid, vilket medförde ständigt återkommande ljud. Hovrätten ansåg att de ständigt återkommande ljudet som spolningarna medfört överskridit gränsen för vad grannar ansågs behöva tåla vid den aktuella tiden på dygnet. Hyresrätten ansågs förverkad. Hovrätten noterade även i sitt beslut att störningarna härrörde från sysslor som normalt pågick under dagtid och måste därför tolereras om de utförs då.

Om det förekommer störningar i boendet ska hyresvärden ge en *tillsägelse* till hyresgästen att omedelbart upphöra med störningen. Denna tillsägelse ska vara skriftligt och skickas med rekommenderat brev till hyresgästens adress enligt 63 § hyreslagen. Det är viktigt att meddelandet tydligt anger hyresvärdens anledningen till tillsägelsen, dess avsikt och vad följden är om inte rättelse sker.⁷⁵ Vidare ska även socialnämnden i kommunen meddelas om störningen enligt 12:25 st 2 JB (12:42 st 4 JB).⁷⁶ Meddelas inte socialnämnden i samband med rättelseanmaningen till hyresgästen, kan det leda till att uppsägningen ogillas.

I rättsfallet RH 2004:38 hade hyresvärden inte meddelat socialnämnden angående störning i bostad, utan bara lämnat tillsägelse till hyresgästen. Socialnämnden hade dock fått meddelande i samma stund som uppsägning av lägenheten. Tiden mellan uppsägningen och första rättelseanmaningen var 8 månader. Hovrätten ansåg att det var av stor vikt att socialnämnden inte kopplas in för sen och med anledning av att meddelande till socialnämnden ej skett i närtid till rättelseanmaning ansåg hovrätten att hyresrätten ej kan förverkas enligt 12:42 p 6 JB. Däremot prövades frågan enligt 12:46 p 2 JB, där hovrätten fann att störningarna till sin art och omfattning var sådana som inte ska behövas tålas och hyresrätten ansågs förverkad.

⁷⁵ Se RH 1989:98 – Hovrätten framhöll att det är viktigt att anmodan om rättelse är klar och entydig i sitt innehåll, samt att det tydligt framgår att hyresvärdens avsikt är att säga upp hyresavtalet om rättelse inte sker utan dröjsmål.

⁷⁶ Regeln tillkom även den i 1993 års lagändring när skärpta regler mot störningar gjordes. I vissa fall klarar inte hyresgästen av ett vanligt boende och störningarna är många gånger relaterade till alkohol- eller narkotikamissbruk. Därför är det viktigt att ge socialnämnden en chans att ingripa i ett tidigt stadium. Se prop. 1992/93:115 s. 20 f.

Om hyresvärden underlåter att reagera vid störningar finns ingen särskild regel om detta, dock får man anta att andra hyresgäster kan ha rätt till nedsättning av hyra och skadestånd.⁷⁷

Huvudregeln är att hyresvärden måste skicka tillsägelse till hyresgästen och meddela socialnämnden för att uppsägning ska kunna ske. I vissa särskilda fall kan däremot hyresvärden säga upp hyresgästen utan tillsägelse och meddela socialnämnden. Dessa fall är när det handlar om *särskilt allvarliga störningar i boendet*. Som allvarlig störning nämns det i förarbetena två situationer som motiverar att hyresgästen med omedelbar verkan kan sägas upp från lägenheten. Det första är när hyresgästen gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet som har samband med boendet, ex. mordbrand eller våld eller hot om våld som riktas mot den som påtalat störningar i boendet eller någon annan som bor i fastigheten. Den andra situationen är när det i förhand kan förutses att begäran om rättelse inte kommer att leda till rättelse och det rör sig om störningar som kan betecknas som outhärdliga för de närboende. Framför allt gäller det särskilt omfattande störningar. Det förekommer i vissa fall att en hyresgäst inte klarar av ett boende på egenhand t.ex. kvalificerat missbruk eller psykisk sjukdom eller liknande problem. Det är i dessa situationer lagrådet anser att uppsägning kan se med omedelbar verkan utan meddelande till hyresgästen om rättelse och underrättelse till socialnämnden.⁷⁸ Denna regel ska dock endast användas i undantagsfall när det är frågan om mycket grava störningsfall.⁷⁹

I rättsfallet RH 2006:72 hade en hyresgäst oprovocerat misshandlat en granne i trapphuset och samtidigt uttalat ett allvarligt hot mot denne. Hyresvärden yrkade att hyresgästen förverkat sin hyresrätt enligt 12:42 p 6 JB. Hovrätten ansåg att det inträffade utgjorde en särskild allvarlig störning i boendet och hyresgästen hade därmed förverkat sin hyresrätt. Svea hovrätt kom till samma utslag i rättsfallet RH 1999:57 som bestod av två mål. I det första fallet (I) hade en hyresgäst misshandlat en gäst till en granne och i det andra (II) fallet hade en hyresgäst både muntligt och med ett skjutvapen hotat en fastighetsskötare på en parkeringsplats intill huset. I det andra fallet invände hyresgästen att han inte visste om att personen var fastighetsskötare för hyresfastigheten, detta spelade ingen roll, bl.a.

⁷⁷ Bengtsson, Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt s. 233 – Se även RH 2002:27 där en bostadsrättsförening varit passiv vid störning i boende och hyresgästen fick rätt till nedsättning av hyra och skadestånd.

⁷⁸ Prop. 1992/93:115 s. 21.

⁷⁹ A.prop. s. 40.

eftersom det skedde på parkeringen intill huset. Hyresgästerna hade i båda fallen förverkat sin hyresrätt på grund av särskild allvarligt störning.

3.5 Vägran av tillträde till lägenheten mot hyresvärden (p. 7)

Hyresvärden har rätt att under hyrestiden få tillträde till lägenheten för *tillsyn, visning och utföring av förbättringsarbeten* (12:26 JB). Hyresgästen disponerar i princip lägenheten exklusivt, han kan därför förhindra att andra får tillträde till lägenheten. Samtidigt har hyresvärden en skyldighet att under hyrestiden hålla lägenheten i brukbartskick och att ombesörja sedvanliga reparationer (12:15 JB). Därför har hyresvärden, för att kunna fullgöra sina skyldigheter och övervaka att hyresgästen uppfyller sina förpliktelser, möjlighet att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn.

Enligt 12:26 st. 1 JB har hyresvärden rätt att ”utan uppskov”⁸⁰ få tillträde för att utöva nödvändig tillsyn⁸¹ eller utföra förbättringsarbeten som inte kan uppskjutas utan att skada sker. Till förbättringsarbete som måste utföras omgående räknas arbeten som kan medföra fara för fastighetens bestånd t.ex. åtgärdande av vattenläckage och dylikt. Hyresgästen är även skyldig att tillse att hyresspekulanter får titta på lägenheten när den är ledig för uthyrning. Om inte hyresgästen vill visa lägenheten är han skyldig att låta hyresvärden visa den. Denna regel gäller inte spekulanter som vill titta på lägenheten för att fastigheten är till försäljning.⁸²

Vägrar hyresgästen att ge hyresvärden tillträde till lägenheten utan giltig ursäkt, riskerar hyresgästen att förverka sin hyresrätt enligt 12:42 p 7 JB.

I rättsfallet RBD 14:94 hade hyresgästen utan giltig ursäkt vägrat hyresvärden tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn. Dock med hänsyn till särskilda omständigheter bl.a. att hyresgästen inte tidigare nekat hyresvärden tillträde och att hyresvärden fått tillträde till lägenheten ca en månad före nekandet, bedömdes kontraktsbrottet som ringa och hyresrätten ansågs inte förverkad.

⁸⁰ ”Utan uppskov” innebär att hyresvärden i princip har rätt till tillträde genast. Se Holmqvist, Thomsson, Hyreslagen s. 218.

⁸¹ Nödvändig tillsyn omfattar dels besiktningar som görs av hyresvärden med vissa tidsmellanrum, dels besiktningar p.g.a. speciella anledningar, t.ex. avflyttningsbesiktning eller misstanke om vanvård. Se även a.a. s. 218 och bostadsdomstolens bedömning i RBD 1994:14.

⁸² A.a. s. 218 f.

I ett annat fall SÖH 94/2001 hade hyresgästen och hyresvärden kommit överens om att hyresvärden skulle få tillträde en viss dag för ombyggnad. Väl denna dag vägrade hyresgästen hyresvärden tillträde med anledningen att hyresgästen hade dagen före haft inbrott i lägenheten. Hovrätten fann att hyresgästen i viss mån var ursäktad för att han brutit överenskommelsen och med hänsyn till omständigheterna ansågs inte hyresrätten förverkad.

I ett fall som är anmärkningsvärt hade hyresvärden fått meddelande om att det strömmade vatten från taket i en lägenhet och misstänkte att läckaget kom från lägenheten ovanför. När rörjouren vid kl. 00.30-tiden på natten knackat på hos hyresgästen ovanför för att få komma in i lägenheten släppte inte hyresgästen inte rörjouren. Hyresgästen hade efter egenkontroll av vatteninstallationerna konstaterat att inget läckte. Det visade sig senare att läckaget kom från denna lägenhet, rättare sagt från dennes städskrubb. Hyresgästen hade inte vetskap om att det gick vattenledningar där och med hänsyn till det ansåg hovrätten att hyresgästen inte förverkat sin hyresrätt.⁸³

Holmqvist anser att detta är mycket anmärkningsvärt eftersom det är hyresvärden som fått meddelande om vattenläckaget och det kan då inte vara så att hyresgästen ska bestämma vilken besiktning/åtgärd som är tillräcklig eller nödvändig. Dessutom hade hyresgästens vägran till tillträde förvärrat skadan.⁸⁴

Om hyresvärden vill ha tillträde för att göra mindre brådskande förbättringsarbete⁸⁵ måste han minst en månad i förväg meddela hyresgästen om detta. I meddelandet ska det framgå vilket arbete hyresvärden avser att utföra, beräknad tidsåtgång och när han vill utföra arbetet.⁸⁶ Om hyresgästen ogillar hyresvärdens meddelande om att göra annat arbete i lägenheten som inte är brådskande, har hyresgästen rätt att säga upp hyresavtalet inom en vecka från det att han fått meddelandet (12:26 st 2 JB). Motsätter sig hyresgästen åtgärderna, oberoende om hyresgästen säger upp hyresavtalet eller ej, har hyresvärden inte tillträde till lägenheten förrän tidpunkten då uppsägningstiden löpt ut plus en vecka.⁸⁷

⁸³ ÖH 5114-02; 2003-03-07. Se a.a. s. 411 f.

⁸⁴ A.a. s. 412.

⁸⁵ I lagtexten "annat arbete" (26 § 2 st. JB).

⁸⁶ A.a. s. 220 ff.

⁸⁷ RH 2000:76 – Rättsfallet gällde för vilken tidpunkt hyresvärden var berättigad till tillträde för att utföra "annat arbete". HovR fastslog att tidpunkten för hyresvärdens tillträde till lägenheten är uppsägningstiden plus en vecka, oberoende om uppsägning från hyresgästen sker eller ej. Hovrätten tog även upp att det av lagtexten före 1984 års lagändring tydligt framgick att hyresvärden inte var berättigad till tillträde förrän

Om hyresgästen vägrar hyresvärden tillträde till lägenheten, kan hyresvärden få hjälp till tillträde genom att ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten (12:26 st. 5 JB). En hyresgäst hade i ett fall RH 1987:31 vägrat hyresvärden tillträde för att utföra mindre brådiskande förbättringsarbeten (avsåg omläggning av rör samt ny köksinredning enligt en tidplan). Ingripandet ansågs inte vålla väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Beslutet om handräckning överklagades av hyresgästen till hovrätten, men hovrätten lämnade överklagan utan bifall och beslutet om handräckning stod kvar.

uppsägningstiden gått ut. Samt att det av lagändringen inte framgår att lagstiftaren har haft någon avsikt att ändra detta.

4. Avslutande diskussion

Hyreslagen är av en stark social skyddande karaktär, vilket tydligt avspeglas både i gällande lagstiftning och i utvecklingsarbetet med lagen sedan sin tillkomst år 1970. Det ges en tydlig bild av att lagstiftaren vill ge hyresgästen rätt till ett sunt och fridfullt boende, vilket jag tycker är självklart och torde ligga lika mycket i hyresgästens som hyresvärdens intresse. Lagstiftaren anser att det inte är acceptabelt att standarden i boendet försämras, utan den ska upprätthållas och utvecklas. Det är inte heller accepterat att hyresgästen ska behöva utstå mer än vad som anses normalt vad gäller störningar, dock så måste han acceptera viss grad av störning när han bor i ett hyreshus.

Hyresgästen har ett starkt besittningsskydd i sin hyresrätt och han behöver inte utan anledning flytta från sin bostad. Däremot om han åsidosätter sina skyldigheter enligt hyresavtalet gentemot hyresvärden riskerar han att behöva flytta i förtid.

När hyresgästen inte betalat hyra och beloppet som förfallit till betalning motsvarar en väsentlig del eller hela månadshyra, är min slutsats att hyresrätten ska anses förverkad, även om hyresgästen i flera år betalat punktligt. Detta bl.a. med anledning av att hyresgästen får flera tillfällen att förhindra förverkande t.ex. genom återvinning. Såsom belopp av ringa betydelse är min tolkning att det endast ska röra sig något enstaka tillfälle och mindre del av hyran t.ex. 20-30 kr i månaden någon enstaka månad. Vidare har även hyresgästen rätt att, om det råder tvist om hyran, deponera den vid länsstyrelsen utan att riskera att hyresrätten förverkas.

Vad gäller hyresgästens vårdplikt är min slutsats att hyresgästen kan göra mycket förändringar i lägenheten, samt i stor utsträckning brista i sin vård av lägenheten innan det ska ses som vanvård. Dessutom har hyresgästen möjlighet att vidta rättelse, vilket gör att det kan ta lång tid innan hyresvärden kan säga upp hyresgästen med anledning av vanvård. Däremot tycker jag det är bra att hyresgästen får tillfälle att åtgärda den bristande vården av lägenheten, dock ska rättelse ske snabbt och hyresvärden ska ges tillfälle att göra tillsyn med täta mellanrum för att se att hyresgästen vidtagit rättelse.

Upplåter eller överlåter hyresgästen olovligen hyresrätten ska han vidta rättelse omgående för att kunna få behålla sin hyresrätt, dröjer det längre än 3 veckor riskerar han

förverkande. Vid andrahandsuthyrning ska hyresgästen efter tillsägelsen, om inte tillstånd beviljats, helt upphöra med uthyrningen. Låter hyresgästen andrahandshyresgästen att till viss del bo kvar i lägenheten eller efter en tid återupptar andrahandsuthyrningen förverkas hyresrätten. Avser en hyresgäst byta lägenheten ska han ges samtycke av hyresvärden eller ansöka om tillstånd vid hyresnämnden, om han i dessa förfaranden ljuger eller försöker vilseleda hyresvärden eller hyresnämnden, lämnas ansökan utan bifall. Vanligtvis upptäcks det först i efterhand att hyresgästen inte sökt tillstånd för överlåtelsen eller vid tillståndsförfarandet ljugit eller vilselett någon av parterna, oberoende när hyresvärden fått vetskap om den ogiltiga överlåtelsen kan hyresrätten förverkas.

Efter en genomgång av rättspraxis vad gäller störningar i boendet är min uppfattning att störningarna blivit mer omfattade och allvarigare. En anledning till det kan vara att antalet vårdplatser i landet för personer som inte kan klara sig själv eller behöver vård har minskat alternativt inte ökat i samma takt som behovet. Mer ansvar har lagts över på socialnämnden som i ett tidigt stadium ska informeras om störningar i boendet innan hyresvärden får säga upp hyresgästen. Ifall störningarna är så allvarliga att det är frågan om brott, t.ex. hyresgäst misshandlar en granne, kan dock hyresvärden meddela socialnämnden vid uppsägningstillfället.

Hyresgästen kan, utan hyresvärdens samtycke, använda delar av lägenheten till annat ändamål är bostad, t.ex. kontor eller dagisverksamhet, utan att riskera hyresrättens förverkande.

Hyresvärden har i princip rätt att omedelbart få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra förbättringsarbete som inte kan uppskjutas utan att skada sker. Min uppfattning är att det borde ligga lika mycket i hyresgästens intresse som hyresvärdens, att lägenheten hålls i gott skick och att hyresvärden i god tid kan förebygga skador som i längden kan leda till olägenheter för hyresgästen. Det är i och för sig förståeligt att hyresgästen i vissa fall vill vara hemma när hyresvärden kommer, dock kan inte hyresgästen räkna med att hyresvärden ska behöva utföra reparationsarbeten efter arbetstid bara för att hyresgästen ska kunna vara hemma. Hyresgästen kan i vissa fall vägra hyresvärden tillträde om han har särskilda skäl t.ex. om hyresgästen dagen före haft inbrott i lägenheten eller för tillfället ligger på sjukhus, dock kan vägran endast ske någon enstaka dag. Om tillträde gäller akut skada, t.ex. vattenläckage, ska hyresvärden ges tillträde

omgående, vägras tillträde är risken stor att hyresgästen blir skadeståndsskyldig för uppkommen skada.

Hyresgästen har generellt, i de punkter som behandlats, en rätt att få behålla hyresrätten om han vidtar rättelse innan hyresvärden säger upp lägenheten. Vidare har hyresgästen en laglig rätt när det gäller punkterna tre, fyra och sex, att efter tillsägelse få en chans till att vidta rättelse. Att hyresgästen har en laglig rätt att, efter tillsägelse, genom att utan dröjsmål vidta rättelse, förhindra förverkande av hyresrätten är ett sätt att stärka besittningsskyddet. Däremot i det fall där hyresgästen från börjat borde förstått att handling inte var tillåtet eller att han uppsåtligen brutit mot hyresavtalet, ska hyresgästen, enligt min mening, inte ges möjlighet till rättelse. Vidare har inte domstolarna gett hyresgästen speciellt lång tid på sig att vidta rättelse, rättelse ska ha skett inom 3 veckor från tiden för tillsägelsen.

Som redan framhållits har hyresgästen i och med hyreslagen ett starkt besittningsskydd vad gäller bostadslägenhet. Förverkande som uppsägningsgrund är, och kommer förbli, för hyresvärden en sista utväg att säga upp en hyresgäst.

5. Källförteckning

Offentliga tryck

Propositioner

Prop. 1970:20 – Med förslag till jordabalk.

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

Prop. 1992/93:115 – Om ändringar i jordabalkens hyresregler.

Litteratur

Bengtsson, Victorin, *Hyra och annan nyttjanderätt*, 6 uppl., Norstedts Juridik AB, Stockholm 2004, ISBN 91-39-20350-6.

Holmqvist, Thomsson, *Hyreslagen*, 8 uppl., Norstedts Juridik AB, Stockholm 2006, ISBN 91-39-01163-1.

Sveriges rikes lag, *Fastighetsrätt - Lagbokscommentar*, 1 uppl., Stockholm 1999, ISBN 91-39-20050-7.

Victorin, *Kommersiell hyresrätt*, 3 uppl., Norstedts Juridik AB, Vällingby 2007, ISBN 91-39-20341-7.

Tidsskrifter

Svensk Juristtidning

Victorin Anders, Svensk rättspraxis – Nyttjanderätt 1998-2002, SvJT 2005.

Internet

Hyresnämndens hemsida - http://www.dom.se/templates/DV_InfoPage_1010.aspx
2007-06-15

Rättsfall

Nytt juridiskt arkiv

NJA 1915 s. 269.	NJA 1979 s. 94.
NJA 1920 s. 108.	NJA 1980 s. 619.
NJA 1920 s. 581.	NJA 1987 s. 668.
NJA 1931 s. 165.	NJA 1989 s. 74.
NJA 1948 s. 331.	NJA 1990 s. 405.
NJA 1953 s. 106.	NJA 1991 s. 476.
NJA 1954 s. 509.	NJA 1993 s. 228.
NJA 1975 s. 657.	

Bostadsdomstolen

RBD 77:16	RBD 24:81
RBD 5:75	RBD 2:82
RBD 28:76	RBD 4:84
RBD 27:78	RBD 1985 s. 586.
RBD 45:78	RBD 14:94
RBD 28:79	RBD 19:94
RBD 16:80	RBD 22:94
RBD 29:80	

Bostadsdomstolen (ej refererade rättsfall)

BD 272/1985	BD 338/1991
-------------	-------------

Hovrätten

RH 1987:31	RH 1999:10
RH 1988:103	RH 1999:134
RH 1989:98	RH 1999:57 (I & II)
RH 1994:8	RH 1999:60
RH 1995:34	RH 2000:76
RH 1996:26	RH 2002:27
RH 1997:19	RH 2002:50
RH 1997:66	RH 2004:38

RH 2006:72

Svea hovrätts avd. 16 beslut i överklagande hyresnämndsärenden (t.o.m. 2002)

SÖH 73/1999

SÖH 94/2001

SÖH 377/1999

SÖH 160/2002

SÖH 341/2000

SÖH 171/2002

Svea hovrätts avd. 16 beslut i överklagande hyresnämndsärenden (fr.o.m. 2003)

ÖH 5114-02; 2003-03-07

Övriga fall från Svea hovrätt

Svea hovrätt dom DT 50 den 11 juni 1991

Svea hovrätt avd. 16 dom den 9 maj 1996, DT 32

Svea hovrätt, 16 avd. dom den 24 september 1996 i mål nr T 579/96-79