

NORMA



STUDENT-
BOSTADS-
FÖRETAGEN

Vilka är vi?

Kristina Andersson

Advokat, delägare

Verksam inom fastighetsrätt med huvudsaklig inriktning på hyresrätt, andra nyttjanderätter och fastighetsöverlåtelser.



Elin Lönnfält

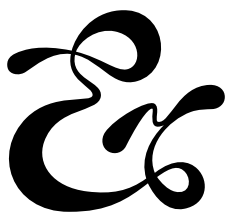
Advokat

Verksam inom fastighetsrätt och tvistelösning.



Dagens agenda

- Vad är blockhyra?
- Vad säger lagstiftningen om blockhyra?
- Mål nr. ÖH 10481-21: vad är ett ”seriöst behov” vid blockhyra?
- Vilka utmaningar och möjligheter finns det med blockhyresavtal?

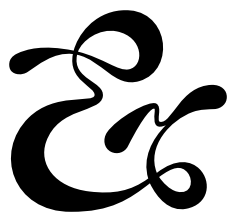


Vad är blockhyra?



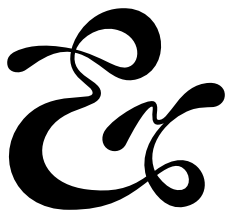
Inledning blockhyresundantaget

- Blockhyresavtalet *får* tillämpas när avtalet omfattar minst tre bostadslägenheter som hyresgästen avser att hyra ut i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt.
- **Exempelvis:** Fastighetsägare – Förstahandshyresgästen – Anställd hos Förstahandshyresgästen.
- Undantaget möjliggör parterna att avtala om förbehåll som strider mot de bostadshyresregler som normalt gäller vid uthyrning av bostadslägenheter.
- Blockhyresundantaget är inget nytt fenomen inom svensk rätt. Undantaget infördes redan 1985.



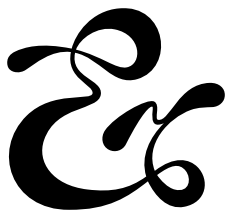
Fortsättning på inledning blockhyresundantaget

- Som utgångspunkt måste Hyresnämnden godkänna blockuthyrningen.
- Att hyresnämnden beslutar till nackdel för den sökande var fram till 2022 ovanligt.
- Enligt ny praxis har den ordningen ändrats. Hovrättsavgörandet från 2022 finns det därmed skäl att återkomma till senare i föreläsningen.



När används blockhyresavtal

- Enligt förarbetena utgörs blockhyresgästen exempelvis av ett industriföretag eller av sjukvården som hyr lägenheterna för att erbjuda anställda ett boende.
- Hyresgästen kan även vara en **studentbostadsstiftelse** som upplåter hyresavtal till studentkollektivet.
- Innan hovrättsavgörandet 2022 var det även vanligt att s.k. *förmedlare* utnyttjade blockundantaget på mer kommersiella grunder. Det vill säga en part som hyr bostadslägenheterna som sedermera hyr ut lägenheterna till en annan part som har ett behov av att erbjuda personer inom verksamheten en bostad.
- **Exempelvis:** Fastighetsägare – Hyresgäst A – Hyresgäst B – Anställd hos Hyresgäst B.



Vad säger lagstiftningen om blockhyra?



Vad säger lagtexten om blockhyra?

12 kap. 1 § 6 st. JB

1. minst **tre** bostadslägenheter,
2. Som ska hyras ut i **andra hand** eller upplåta med **kooperativ hyresrätt**,

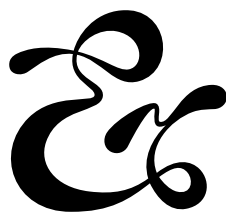
Rätt att

- ta in **förbehåll** som strider mot bestämmelser gällande bostadslägenheter, men inte mot bestämmelserna om lokaler.

Inte rätt att

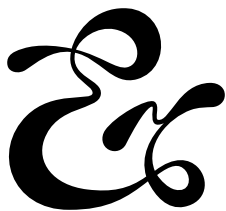
- ta in förbehåll som gäller rätten till **förlängning** av hyresavtalet eller grunderna för **fastställande** av **hyresvillkoren** i samband med sådan förlängning.

Hyresnämndens **godkännande**.



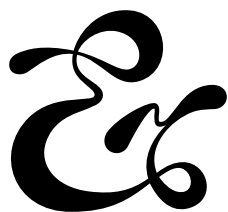
Vad kan/kan inte utläsas ur bestämmelsen?

- Av bestämmelsen kan inte utläsas *varför* rätten till förbehåll ska tillämpas.
- Återfinns i förarbetena till Jordabalken.
- Det ska finnas ett **seriöst behov** av blockuthyrning – jfr prop. 1983/84 s. 112.



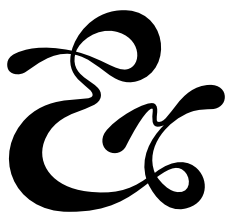
Besittningsskydd

- Besittningsskydd skiljer sig från vanlig andrahandsuthyrning enligt 12 kap. 45 § 1p. jordabalken.
- Vid vanlig andrahandsuthyrning inträder besittningsskydd för andrahandshyresgästens besittningsskydd efter två år.
- Vid blockuthyrning inträder andrahandshyresgästens besittningsskydd omedelbart.
- Skälet är att andrahandshyresgästen vid en blockuthyrning inte gör skillnad på om det är fastighetsägaren eller annan som är hyresvärd jfr Prop. 2001/02:41, s. 36.



Behovsrekvisitet

- Blockuthyrning måste fylla ett **seriöst behov** – prop. 1983/84 s. 111-112.
- Exempelvis genom högskolas behov av studentbostäder eller arbetsgivares behov av personalbostäder.
- Undantag när fastighet ägs av staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, allmännyttigt bostadsföretag eller aktiebolag som ägs helt av en kommun eller landstingskommun.
- Hyresnämnden prövar frågan om seriöst behov av blockuthyrning föreligger.





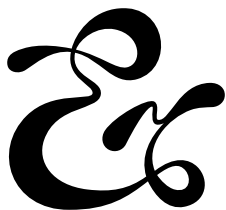
Hovrätten Mål ÖH
10481-21 - nya
riktlinjer



Vad är ett ”seriöst behov”?

Svea Hovrätt i mål nr ÖH 10481-21

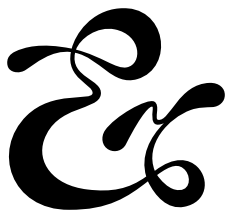
- Hovrätten prövade om förstahandshyresgästens behov av blockuthyrning utgör ett sådant seriöst behov som motiven till bestämmelsen avser.
- Hovrätten anförde att förstahandshyresgästen ska ha ”ett annat mer betydande behov av blockuthyrning än ett rent uthyrningsintresse”.
- Enligt blockhyresavtalet hade hyresvärden givit förstahandshyresgästen möjligheten att upplåta lägenheterna till ett annat företag som hade behovet att erbjuda sina anställda tillfälligt boende.
- Förstahandshyresgästen hade således endast ett behov som endast var sammankopplat med ett rent uthyrningsintresse. Är det ett tillräckligt seriöst behov?



Hovrättens bedömning av ”seriöst behov”

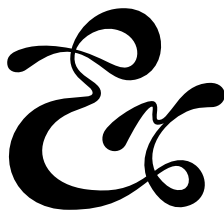
Svea hovrätt i mål nr ÖH 10481-21

- Enligt Hovrätten bör bedömningen av ett *seriöst behov* utgå från att behovet finns inom blockhyresgästens **egen verksamhet**.
- Hovrätten gör även bedömningen att de primära syftet med blockuthyrningsundantaget var att hyresgäster i blockhyresförhållande skulle ha samma besittningsskydd som förstahandshyresgäster.
- Något utrymme att upprätta ett blockhyresavtal där uthyrningsintresset utgör det enda behovet rymdes därför inte inom ramen för blockundantaget.



Vad innebär hovrättens dom för marknaden?

- Enligt hovrätten måste således det *seriösa behovet* finnas i blockhyresgästens egna verksamheten. Exempelvis uthyrning till egen personal eller till ett studentkollektiv.
- Fastighetsägaren kan inte hyra ut lägenheterna till en blockhyresgäst som endast har som avsikt att förvalta och hyra ut lägenheterna igen. Det vill säga hyra lägenheterna till en ytterligare hyresgäst som har som avsikt att exempelvis erbjuda sina anställda en bostad.
- Hovrätten underkänner därmed ett "rent uthyrningsintresse" som ett **seriöst behov**.



Upplåtelsekedjan i fyra led – som troligtvis inte är tillåtet

En upplåtelsekedja kan se ut som följande:

Fastighetsägare → Hyresgäst A → hyresgäst B
→ anställd hos hyresgäst B.

- Hyresgäst A avser att förmedla bostäderna till ett företag som i sin tur har ett behov av att hyra ut bostäderna till personer inom sin verksamhet.
- Hyresgäst B har ett behov av att hyra lägenheter som B kan erbjuda personer i sin egen verksamhet.
- Anställd hos hyresgäst B med behov av en bostad.



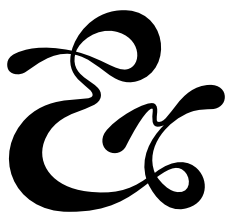
A still life composition featuring a stack of wooden blocks, a globe, a vase, and flowers. The top block is topped with several colorful ranunculus flowers in shades of white, yellow, pink, and red. The middle block is a solid piece of wood. The bottom block is a perforated wooden block with a grid of circular holes. To the left of the bottom block is a globe with a marbled pattern. To the right is a textured, light-colored vase. In the foreground, there is a small pile of white, flake-like material. The background is a dark blue gradient with a faint silhouette of a person.

Möjligheter och utmaningar



Utmaningar med blockhyresavtal?

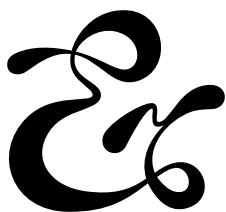
- Hovrättens dom kan leda till större försiktighet av uthyrning genom blockhyresavtal.
- Enligt SOU 2023:65 har hyresnämnden år 2022 avslagit stigande antal ärenden med hänvisning till Hovrättens praxis.



Möjligheter med blockavtal

Arbetsgivares behov av att erbjuda anställda inom den egna verksamheten boende eller studentbostadsföretags behov att erbjuda studentkollektivet bostäder för att utöka sitt bestånd av bostäder.

Särskilt för studentbostadsföretag är blockuthyrning en möjlighet att täcka ett växande behov av studentbostäder utan att investera i fastigheter.



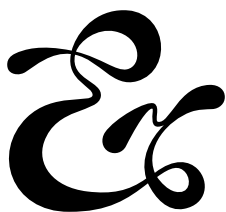
Ekonomiska incitament med blockhyra?

- Bruksvärdeshyra eller marknadsbaserad hyra?
- Blockhyresundantaget medför ett undantag från uthyrning av bostäder till bruksvärdeshyra. I stället kan fastighetsägaren och blockhyresgästen avtala om en hyra som motsvarar marknadsvärdet.



Alternativ till blockhyra

- Att äga fastigheten och bli hyresvärd.
- Eventuellt. lägenhetshotell - troligtvis över eller nära gränsen för hyra.
- Uthyrning av enskild lägenhet och även ingå serviceavtal mellan fastighetsägare och exempelvis studentbostadsföretag – kommer ses som bostadshyra i ledet mellan studentbostadsföretag och hyresgäst.



Kontaktuppgifter

Kristina Andersson

+ 46 31 710 40 28
+ 46 705 71 65 78

kristina.andersson@normalaw.se



Elin Lönnfält

+46 31 710 40 11
+46 701 41 07 70

elin.lonnfalt@normalaw.se





Norma Advokater HB
Parkgatan 49
Box 2259
403 14 Göteborg

+46 31 710 40 00
goteborg@normalaw.se
Org nr: 969796-6019

NORMA