



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 08
Rotel 0814

DOM
2021-10-27
Stockholm

Mål nr
T 4118-20

Sid 1 (5)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Stockholms tingsrätts dom 2020-03-10 i mål nr T 8881-18, se bilaga A

PARTER

Klagande

Vandelay Industries Sarl, 20002412234
109 Rts D'Arlon
L-2013 Luxembourg
Luxemburg

Ombud: Advokat Sebastian Ländin
Adriansson Advokatbyrå AB
Box 37
741 21 Knivsta

Motpart

Carl Urban, 19610903-0350
Villagatan 16 Lgh 1101
114 32 Stockholm

Ombud: Advokat Peter Hellman och biträdande jurist Therese Stridh
Engström & Hellman Advokatbyrå AB
Box 592
101 31 Stockholm

SAKEN

Hyreskontrakt

HOVRÄTTENS DOMSLUT

1. Hovrätten fastställer tingsrättens domslut.
2. Vandelay Industries Sarl ska ersätta Carl Urban för hans rättegångskostnader i hovrätten med 129 063 kr, varav 103 250 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.

Dok.Id 1743307

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 670 90

E-post: svea.hovratt@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Vandelay Industries Sarl ("Vandelay") har yrkat att hovrätten ska bifalla bolagets talan i tingsrätten. Vidare har Vandelay yrkat att hovrätten ska befria bolaget från skyldigheten att ersätta Carl Urbans rättegångskostnader i tingsrätten och i stället förplikta Carl Urban att ersätta bolagets rättegångskostnader där.

Carl Urban har motsatt sig att tingsrättens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten.

PARTERNAS TALAN OCH UTREDNINGEN I HOVRÄTTEN

Parterna har i hovrätten åberopat samma grunder och utvecklat sin talan på i huvudsak samma sätt som i tingsrätten. Parterna har vidare åberopat samma skriftliga och muntliga bevisning i hovrätten som i tingsrätten. Förhören med Adam Wais, Carl Urban, Kathinka Silfverhielm och Jacqueline Hedebark har lagts fram genom uppspelning av tingsrättens ljud- och bildfiler.

HOVRÄTTENS DOMSKÄL

Utgångspunkter för hovrättens prövning

Som framgår av tingsrättens dom har Carl Urban hyrt ut en lägenhet till Apartment Harald Schmidt AB (senare Forenom Apartments AB; "Apartment"), som sedan har hyrt ut lägenheten i andra hand till Vandelay. Vandelays ställföreträdare Adam Wais har bott i lägenheten.

Frågan i målet är om det har funnits en intressegemenskap mellan fastighetsägaren Carl Urban och förstahandshyresgästen Apartment och det med hänsyn till det och till omständigheterna i övrigt kan antas att rättsförhållandet utnyttjats för att kringgå någon bestämmelse i lag som är till förmån för Vandelay i egenskap av hyresgäst (7 kap. 31 §

jordabalken). I så fall har Vandelay samma rätt i förhållande till Carl Urban som Vandelay skulle ha haft om Carl Urban hade upplåtit hyresrätten direkt till bolaget.

Vad lagstiftaren har velat motverka med den nämnda bestämmelsen är främst att fastighetsägaren och förstahandshyresgästen kommer överens om att deras avtal ska upphöra för att bli av med andrahandshyresgästen eller också utnyttjar dennes utsatta läge för att ta ut en oskäligen hyra (se prop. 1984/85:111 s. 12 f.).

Parterna är oense om hovrätten först ska ta ställning till om det har funnits en intressegemenskap mellan Carl Urban och Apartment, eller om det i stället är frågan om det har förekommit ett kringgående av lagregler till skydd för andrahandshyresgästen Vandelay som ska prövas först.

Enligt hovrättens mening framgår det tydligt av bestämmelsens utformning att förekomsten av en intressegemenskap utgör en första förutsättning för att bestämmelsen ska bli tillämplig ("Om det råder intressegemenskap mellan fastighetsägaren och upplåtaren och det med hänsyn härtill..."). Först därefter ska det prövas om det handlar om ett kringgående av någon lagregel som är till förmån för hyresgästen. Det är också så domstolarna har sett på saken (se rättsfallen NJA 2003 s. 540 och NJA 1992 s. 598). Hovrätten anser därför, i likhet med tingsrätten, att det är frågan om det har funnits en intressegemenskap mellan Carl Urban och Apartment som ska prövas först.

Har det funnits en intressegemenskap mellan Carl Urban och Apartment?

Av förarbetena framgår att 7 kap. 31 § jordabalken i första hand tar sikte på situationen att förstahandshyresgästen från början agerar som en bulvan för fastighetsägaren. Det kan också handla om att fastighetsägaren och förstahandshyresgästen i ett senare skede försöker att utnyttja det förhållandet att andrahandshyresgästen inte har något rättsförhållande med fastighetsägaren. En förutsättning för att det ska vara fråga om intressegemenskap är att fastighetsägaren och förstahandshyresgästen kan antas vara i maskopi, dvs. handlar i samförstånd med varandra. Så anses normalt vara fallet om förstahandshyresgästen är närstående till fastighetsägaren, är anställd hos eller har

ekonomisk intressegemenskap med denne. Ett exempel på ekonomisk intresse-
gemenskap är att förstahandshyresgästen är ett bolag som fastighetsägaren
kontrollerar. Även andra omständigheter kan föranleda slutsatsen att fastighetsägaren
och förstahandshyresgästen handlar i samförstånd. Uttrycket intressegemenskap ska
kunna ges en vidsträckt innebörd. (Prop. 1984/85:111 s. 13 f., 29 och 45.)

Vandelay har i denna del gjort gällande att Apartment i själva verket har agerat på
uppdrag av Carl Urban och därmed för hans räkning samt att hyresavtalet mellan Carl
Urban och Apartment i sig och den ekonomiska vinning som de tillsammans har gjort
på Vandelays bekostnad grundar en intressegemenskap mellan Carl Urban och
Apartment.

Som tingsrätten har anfört är det Vandelay som måste bevisa att det har funnits en
intressegemenskap mellan Carl Urban och Apartment. I den delen finns ingen
bevislättnad utan beviskravet är detsamma som i allmänhet gäller för dispositiva
tvistemål.

Hovrätten gör följande bedömning.

Även om det från början har varit förutsatt att Apartment skulle hyra ut lägenheten i
andra hand, har det inte framkommit att Carl Urban var inblandad i Apartments
andrahandsupplåtelse av lägenheten, t.ex. genom att föreskriva vilken hyra eller andra
avtalsvillkor som skulle gälla mellan Apartment och Vandelay. Att Adam Wais i
hyresavtalet mellan Carl Urban och Apartment anges som den person som ska bo i
lägenheten föranleder inte någon annan bedömning. I fråga om hyresbetalningar och
felanmälningar har Vandelay varit hänvisat till sin hyresvärd, dvs. Apartment. Det
framgår vidare av förhören med Carl Urban och Kathinka Silfverhielm att Carl Urban
inte informerades om Vandelays begäran om villkorsändring av andrahandsavtalet i
september 2017.

Hovrätten bedömer mot denna bakgrund, i likhet med tingsrätten, att Apartment under
hela hyresförhållandet har intagit en självständig ställning i förhållande till Carl Urban
och att Apartment har ingått andrahandsavtalet med Vandelay för egen räkning.

Vandelay har således inte styrkt att Apartment i något skede har agerat på uppdrag av Carl Urban eller att det annars har funnits en på avtalsrelationen dem emellan grundad intressegemenskap i lagregelns mening. Inte heller kan den omständigheten att både Carl Urban och Apartment har tjänat pengar på sina respektive hyresavtal avseende lägenheten anses ge upphov till en intressegemenskap.

Vandelay har alltså inte styrkt att det har funnits en sådan intressegemenskap mellan Carl Urban och Apartment som avses i 7 kap. 31 § jordabalken. Eftersom käromålet ska ogillas redan av detta skäl saknas det anledning för hovrätten att pröva frågan om huruvida avtalet mellan Carl Urban och Apartment har syftat till att kringgå någon bestämmelse i lag som är till förmån för Vandelay i egenskap av hyresgäst.

Sammanfattningsvis ska tingsrättens dom stå fast.

Rättegångskostnader

Vid denna utgång ska Vandelay ersätta Carl Urban för hans rättegångskostnader i hovrätten. Om beloppet råder inte tvist.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2021-11-24

I avgörandet har deltagit f.d. hovrättslagmannen Peter Strömberg, hovrättsrådet Jacob Aspegren och tf. hovrättsassessorn Mikael Schantli, referent.



STOCKHOLMS TINGSRÄTT

DOM
2020-03-10
Meddelad i
StockholmMål nr
T 8881-18**PARTER****Kärande**

Vandelay Industries Sarl, 20002412234
109 Rts D'Arlon
L-2013 LUXEMBOURG
Luxemburg

Ställföreträdare: Adam Wais
Adriansson Advokatbyrå AB
Box 37
741 21 Knivsta

Ombud: Advokat Sebastian Ländin
Adriansson Advokatbyrå AB
Box 37
741 21 Knivsta

Svarande

CARL Gustaf Urban, 19610903-0350
Villagatan 16 Lgh 1101
114 32 Stockholm

Ombud: Advokat Peter Hellman och biträdande jurist Therese Stridh
Engström & Hellman Advokatbyrå AB
Spannmålgatan 19
411 05 Göteborg

DOMSLUT

1. Käromålet avslås.

2. Vandelay Industries Sarl ska ersätta Carl Urban för hans rättegångskostnader med 345 625 kr för arbete jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för domen till dess betalning sker.

Dok.Id 2149254

Postadress
Box 8307
104 20 Stockholm

Besöksadress
Scheelegatan 7

Telefon
08-561 652 70

E-post:
stockholms.tingsratt.avdelning3@dom.se
www.stockholmstingsratt.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:00

BAKGRUND

Carl Urban äger fastigheten Ekorren 1 med adress Sibyllegatan 63 i Stockholm. Carl Urban hyrde ut lägenhet nummer 12 på adressen (Lägenheten) till Apartment Harald Schmidt AB – namnändrat till Forenom Apartments AB (fortsättningsvis Apartment) – enligt ett hyresavtal daterat den 3 november 2010. Enligt hyresavtalet uppgick hyran till 18 000 kr i månaden och som namn på boende angavs Adam Wais. Apartment avstod, i enlighet med en överenskommelse undertecknad den 15 november 2011, från sitt besittningsskydd i förhållande till Carl Urban.

Apartment hyrde i sin tur ut lägenheten till Vandelay Industries Sarl (Vandelay). Hyresavtalet mellan Vandelay och Apartment ingicks även det den 3 november 2010 och övergick efter en tid till att vara ett tillsvidareavtal med en uppsägningstid om tre månader. Enligt hyresavtalet uppgick hyran till 69 000 kr per kvartal, dvs. 23 000 kr i månaden, och enligt avtalet fick Lägenheten endast användas av Adam Wais, som var ställföreträdare för Vandelay.

Carl Urban sade den 26 september 2017 upp hyresavtalet med Apartment. Apartment delgavs uppsägningen den 27 september 2017. När Apartment inte lämnade Lägenheten i enlighet med uppsägningen ansökte Carl Urban om handräckning hos Kronofogden (KFM). Den 17 maj 2018 meddelade KFM utslag i enlighet med Carl Urbans begäran vilket innebar att Apartment förpliktades att genast avflytta från Lägenheten. Vid verkställighet av avhysningsärendet bytte KFM lås till Lägenheten. Detta uppmärksammades av Adam Wais den 20 juni 2018 när han kom hem från en resa och märkte att nycklarna till Lägenheten inte passade. Den 26 juni 2018 meddelade tingsrätten ett interimistiskt beslut enligt vilket besittningen till Lägenheten skulle återställas till Vandelay. Den 22 oktober 2019 meddelade tingsrätten ett beslut enligt vilket besittningen till lägenheten skulle gå åter till Carl Urban. Svea hovrätt avslog i beslut den 19 december 2019 Vandelays överklagande av det senare beslutet.

Det har pågått tvister i Hyresnämnden samt Stockholms tingsrätt mellan Vandelay och Apartment under målets handläggning. Förlikningar mellan parterna har kommit till stånd i samtliga tvister.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

Vandelay har yrkat att tingsrätten fastställer att Vandelay har samma rätt i förhållande till Carl Urban som Vandelay skulle ha haft om Carl Urban hade upplåtit hyresrätten till Lägenheten direkt till Vandelay.

Carl Urban har bestritt käromålet i sin helhet.

Båda parter har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader med ett belopp som senare kommer att anges.

GRUNDER

Vandelay

Carl Urban har hyrt ut lägenheten till Apartment och Apartment har i sin tur hyrt ut lägenheten till Vandelay. Det råder intressegemenskap mellan Carl Urban och Apartment. Såväl avtalets innehåll som Apartments och Carl Urbans senare agerande ger vid handen att rättsförhållandet på ett illojalt sätt utnyttjats för att kringgå bland annat bestämmelserna om besittningsskydd och för att tillförsäkra Carl Urban ett skydd mot eventuella anspråk från Vandelays sida i dennes ställning som hyresgäst. Vandelay ska därför, i enlighet med 7 kap. 31 § jordabalken (JB), anses ha samma rätt i förhållande till Carl Urban som om han hade upplåtit Lägenheten direkt till Vandelay.

Carl Urban

Det föreligger inte intressegemenskap mellan Carl Urban och Apartment. Det

föreligger inte heller några omständigheter i övrigt som kan göra att det kan antas att rättsförhållandet utnyttjats för att kringgå någon bestämmelse i lag som är till förmån för en nyttjanderättshavare. Förutsättningarna i 7 kap. 31 § JB är därmed inte uppfyllda. För det fall ett kringgående skulle anses visat har detta kringgående under alla omständigheter inte varit illojalt.

SAKFRAMSTÄLLNING

Vandelay

Bakgrund

Vandelay har sedan den 8 november 2010 hyrt Lägenheten i andra hand av Apartment. Av startsidan på Apartments hemsida framgick när avtalet träffades att verksamheten omfattade förmedling av andrahandsbostäder. Där angavs också att bolaget arbetade utan deposition, förmedlingsavgift eller visningsavgift – bara hyra.

Vandelay fick under 2017 kännedom om att hyran, 23 000 kr per månad, som betalats för Lägenheten under åren vida översteg skälig hyra, vilken beräknats till 7 280 kr per månad baserat på bruksvärdet. Vandelay tillställde därför Apartment krav innefattande dels en begäran om nedsättning av framtida hyra och dels krav på viss återbetalning. Kravet tillställdes Apartment i omgångar under sommaren 2017.

Ingen överenskommelse kunde nås. Vandelay väckte därför talan i hyresnämnden med yrkande om att hyresnämnden skulle fastställa hyran för Lägenheten till 7 280 kr per månad istället för 23 000 kr. Ansökan gavs in till hyresnämnden den 6 november 2017.

En tid efter att ansökan gavs in mottog Vandelay en underrättelse från hyresnämnden gällande ett annat mål i nämnden. Apartment, som hänskjutit tvisten, påstod i målet att bolaget i samband med att Vandelay framställde krav på nedsättning av hyran, sagt upp andrahandshyresavtalet. Grunden för uppsägningen angavs i hänskjutandeskriften vara att Apartment i sin tur sagts upp från Lägenheten av Carl Urban och att Apartment

inte haft något besittningsskydd gentemot Carl Urban, då Apartment avstått från ett sådant under pågående hyrestid. Det angavs emellertid vara ostridigt att Vandelay hade fått besittningsskydd gentemot Apartment.

Till hänskjutandeskriften bifogades också hyresavtalet mellan Carl Urban och Apartment. Av hyresavtalet, som är undertecknat samma dag som Vandelay hyrde Lägenheten i andra hand av Apartment, framgår att den enda som hade Carl Urbans tillåtelse att bo i Lägenheten var Vandelays företrädare Adam Wais.

Det är alltså uppenbart så att Apartment hyrt Lägenheten av Carl Urban enbart i syfte att hyra ut den i andra hand till Vandelay, för att tillgodogöra sig mellanskillnaden mellan hyresbeloppet enligt första- respektive andrahandskontraktet.

Det har således inte varit fråga om någon egentlig andrahandsuthyrning, utan om en form av förmedling av bostadslägenheten från Carl Urban till Vandelay via Apartment. För denna förmedling har mellanmannen, Apartment, erhållit en ersättning om 5 000 kr per månad sedan Vandelay förhyrde Lägenheten. Carl Urban har som fastighetsägare erhållit en hyra som är mer än dubbelt så hög som bruksvärdeshyran för Lägenheten, allt på Vandelays bekostnad.

När Vandelays företrädare Adam Wais den 20 juni 2018 kom hem från en resa till San Francisco, passade inte nycklarna till bostaden. Efter omfattande eftersökningar framkom att det var Kronofogden som bytt lås till Lägenheten utan att Vandelay och Adam Wais över huvud taget underrättats om att avhysning skulle komma att ske. Vandelay väckte då talan mot Carl Urban i detta mål med yrkande om att tingsrätten ska fastställa att bolaget har samma rätt i förhållande till fastighetsägaren Carl Urban som om Lägenheten hyrts i första hand enligt bestämmelserna i 7 kap 31 § JB. Detta då omständigheterna kring andrahandsuthyrningen och försöket till avhysning av Vandelay var sådana att det kunde antas att rättsförhållandet utnyttjats för att kringgå bl. a. reglerna om besittningsskydd och skälig hyra.

Något om Apartment och dess verksamhet

På Apartments hemsida, då parternas avtal träffades, angavs under fliken ”Fastighetsägare” bl. a. att bolaget hjälpte företag att enkelt hyra prisvärda och trevliga lägenheter i Stockholmsområdet, och att bolaget hjälpte fastighetsägare att få sina lägenheter uthyrda ”till de bästa villkoren”. Apartments affärsidé var alltså, bl. a., att hyra lägenheter till så bra villkor som möjligt – inte för Apartment, utan för den de hyr av. Nämligen fastighetsägarna och i det här fallet Carl Urban.

Vidare angavs att Apartment förmedlade lägenheter till noggrant utvalda aktiebolag, att Apartment såg till att hyresgästerna alltid avstod från besittningsskydd och att bolaget inte tog ut någon avgift för tjänster eller liknande. Apartment tjänade alltså inte pengar på något annat än hyra och bedrev alltså ingen annan form av förmedling än den som är aktuell i målet.

Apartment har senare köpts upp och texten har ändrats. På den nuvarande hemsidan kan man läsa följande:

Apartment HS AB är nu FORENOM APARTMENTS AB

FORENOM APARTMENTS AB, genom förvärvet av Apartment HS AB, är en av Stockholms äldsta förmedlare av andrahandsbostäder till företag i Stockholm. Utan avgifter för offerering, visning eller förmedling erbjuder vi en av Stockholms största och varierade bostadsbanker med företagsbostäder. Som en trygg mellanhand finns vi och vår erfarenhet tillgängliga för våra hyresgäster och värdar innan, under och efter hyresperioden.

Det är alltså fortfarande så att Apartment bara tjänar pengar på att ta ut hyra, då inga avgifter för offerering, visning eller förmedling tas ut.

Vidare så har Apartment vid åtminstone två tillfällen under den tid Vandelay hyrt Lägenheten sökt personal. Vid både tillfällena har Apartment sökt hyresmäklare vars uppgift är att förmedla bostäder.

Apartment är ett bolag som bedriver förmedling av hyresrätter. I all sin marknadsföring utger sig Apartment för att vara förmedlare av hyresrätter, Apartment har registrerade hyresmäklare anställda och bolaget både presenterar sig som och agerar som förmedlare av hyresrätter. Den enda gången som Apartment gjort gällande att bolaget inte förmedlar hyresrätter, är i Stockholms tingsrätts mål T 15661-18, där Vandelay gjorde gällande att den ersättning Apartment erhållit genom sin förmedling av Lägenheten utgjorde en otillåten förmedlingsavgift.

Apartment bedriver ingen annan form av förmedling än den i målet beskrivna. Förmedlingen sker uteslutande genom andrahandsuthyrning, något som bl. a. framgår på Apartments hemsida. Bolaget arbetar ju utan förmedlingsavgift eller visningsavgift – bara hyra.

Vandelay menar att lägenheten förmedlats till bolaget genom andrahandsuthyrning och att omständigheterna är sådana att det finns skäl att anta att andrahandsuthyrningen nyttjats för att kringgå bestämmelser i lag som är till förmån för Vandelay som hyresgäst.

Adam Wais kontakter med Apartment

Adam Wais kom i kontakt med Apartment efter att ha fått tips från en affärsbekant. Adam Wais var inne på bolagets hemsida och kunde notera att Apartment förmedlade bostäder i Stockholm till företag, varvid han tog kontakt med Apartment per telefon. Bolaget informerades om att Apartment var mäklare och att de hjälpte personer som sökte bostad i Stockholm att hitta lämpliga lägenheter.

Efter den inledande kontakten hade Adam Wais huvudsakligen kontakt med Jacqueline Hedebark, som då var anställd vid Apartment och som var samt alltså är registrerad hyresmäklare. Adam Wais mottog flera förslag på lägenheter som Apartment hade möjlighet att förmedla. Han visades också ett flertal lägenheter, bl. a. Lägenheten.

Parternas kontakter ledde så småningom till en överenskommelse om att Adam Wais genom sitt företag Vandelay skulle få hyra och flytta in i Lägenheten den 8 november 2010, vilket framgår av ett e-postmeddelande från Jacqueline Hedebark till Adam Wais den 28 oktober 2010. Det ska noteras att förstahandskontraktet mellan Carl Urban och Apartment tecknades först den 3 november 2010 och att Apartment, vid visning av Lägenheten och även när parterna kommit överens om att Vandelay skulle få hyra Lägenheten och dag för inflyttning bestämts, alltjämt agerade som förmedlare för Carl Urbans räkning. Apartment hade ingen Lägenhet att hyra ut eftersom inget förstahandskontrakt var tecknat.

Den 3 november 2010 undertecknades alltså hyreskontrakten. Andrahandskontraktet undertecknades först av Kathinka Silfverhielm som sedan e-postade kontraktet till Adam Wais, som i sin tur undertecknade kontraktet och skickade det i retur till Kathinka Silfverhielm. Apartment ställde samma dag ut en faktura avseende hyra under perioden 8 november 2010 till och med 31 januari 2011, vilken betalades av Vandelay. Adam Wais saknade vid tillfället kännedom om villkoren på den svenska hyresmarknaden och reagerade därför varken på hyrans storlek eller på att mäklaren var upptagen som part och hyresvärd i kontraktet.

Den 10 november 2010 hölls en besiktningsgenomgång i Lägenheten. Vid denna framkom flertalet brister i Lägenhetens skick. I besiktningsprotokollet angavs att den som utfört besiktningen var Apartments företrädare Jacqueline Hedebark, att Carl Urbans förvaltningsbolag Kilen närvarade i egenskap av hyresvärd och att Vandelays företrädare Adam Wais var hyresgäst. Apartments företrädare har alltså även efter att Vandelay tillträtt lägenheten agerat som förmedlare.

Apartment har, dels inför och i samband med att hyresavtalet träffades, dels under hyrestiden, agerat som och utgett sig för att vara förmedlare av hyresrätten. Trots förfrågan om detta har Apartment inte velat uppge vem som varit den faktiska hyresvärden.

Adam Wais har hela tiden trott att hyresvärden varit någon annan – en privatperson som hyrt Lägenheten i första hand – tills han fick kännedom om de faktiska förhållandena i samband med diskussionerna med Apartment om hyrans storlek under sommaren 2017.

Vandelay menar att Lägenheten har förmedlats till bolaget av Apartment, inom ramen för den verksamhet som Apartment bedrivit. Den här förmedlingen har skett genom att Apartment kopplat samman fastighetsägare och hyresgäst, varpå kontrakt tecknats med båda parter, med Apartment som mellanman. Vandelay menar att omständigheterna kring uthyrningen är sådana att det kan antas att upplägget med andrahandsuthyrning nyttjats för att kringgå bestämmelser i lag som är till förmån för Vandelay som hyresgäst.

Kringgående

Skälet till att förmedlingen bedrivs genom andrahandsuthyrning av Apartment, New Stay med flera är den lagstiftning som gäller för förmedling av hyresrätter. Det är nämligen väldigt svårt – för att inte säga omöjligt – att tjäna några pengar på att förmedla hyresrätter om det sker genom en ren och legal förmedlingsverksamhet.

Vid en yrkesmässig bostadsförmedling, får mäklaren ta emot en ersättning om 3 000 kr för sitt uppdrag. Apartment omsatte 2018 över 68 miljoner kr, vilket vid en renodlad förmedlingsverksamhet skulle krävt drygt 22 700 förmedlade lägenheter under 2018. Apartment har enligt egna uppgifter omkring 500 lägenheter uthyrda.

För att kunna tjäna pengar på den här verksamheten har Apartment med flera kommit på att man genom att själva hyra lägenheterna man förmedlar av fastighetsägarna och sedan hyra ut dem i andra hand till en högre hyra än vad man själva betalar, kan komma undan problematiken med de begränsningar lagstiftningen innebär. Då kan man istället för att tjäna 3 000 kr per förmedlad lägenhet ta ut den hyra någon är beredd att betala och tillgodogöra sig mellanskillnaden mellan hyran enligt förstahandskontraktet och andrahandskontraktet. I det här fallet handlade det om 5 000

kr per månad. Fram till dess Vandelay för sju år sedan väckte talan för att få hyran justerad handlade det om ungefär 420 000 kr som Apartment hade tillgodogjort sig på sin förmedling av den aktuella lägenheten.

Trots bristen på lägenheter i Stockholmsområdet har Apartment lyckats få tag på omkring 500 förstahandskontrakt i centrala Stockholm. Genom att hyra ut till Apartment undviker fastighetsägare risken för att hyresgästen invänder mot hyrans storlek. Skälig hyra för Lägenheten översteg i vart fall inte 10 000 kr. Carl Urban hade alltså, om han hyrt ut lägenheten direkt till Vandelay, riskerat en invändning om hyran storlek, vilken då hade fastställts till ett skäligt belopp. Om besittningsskydd uppkommit för Vandelay skulle Vandelay fått sitta kvar och betala den fastställda lägre hyran, varpå Carl Urban gått miste om den intäkt den högre hyran inneburit. Det är så lagstiftningen är tänkt att fungera. Det ska inte vara upp till fastighetsägaren att fritt bestämma hyrans storlek utifrån efterfrågan.

Apartment erbjuder en lösning på den här problematiken. Bolaget ser nämligen till att inget besittningsskydd uppkommer, vilket ju bl. a. framgått på Apartments hemsida. Apartment avstår från besittningsskydd i förhållande till fastighetsägaren. Rent objektivt sker detta i strid med bolagets eget intresse. På så vis kan fastighetsägaren, oavsett skäl, när som helst säga upp Apartment, med påföljd att andrahandshyresgästen måste lämna lägenheten.

Vid en invändning om hyrans storlek från andrahandshyresgästens sida kan fastighetsägaren och Apartment låta förstahandskontraktet upphöra, vilket då får till följd att andrahandshyresgästen måste flytta. På så vis kan lägenheten hyras ut till nästa person som är villig att betala den högre hyran och så kan både fastighetsägaren och bulvanen bibehålla sina intäkter.

Vandelay menar att det i vart fall kan antas att Carl Urban hyrt ut Lägenheten till Apartment av just dessa skäl, och att det alltså varit fråga om ett ursprungligt

kringgående av bestämmelserna om besittningsskydd och rätten till skälig hyra när lägenheten hyrdes ut i andra hand till Vandelay.

Carl Urban

Carl Urban är helt eller delvis ägare till totalt 18 stycken fastigheter, antingen privat eller genom bolag. Det finns totalt 52 bostadslägenheter i fastigheterna. I ett tidigare mål i hyresnämnden, som sedan överklagades av Stockholms stad till Svea hovrätt under 2006, erhöll inte Carl Urban tillstånd att förvärva en hyresfastighet. Det huvudsakliga skälet till detta var att Carl Urban inte lämnat några lägenheter till bostadsförmedlingen under ett antal år, samtidigt som många lägenheter blivit lediga under samma period – ett agerande i strid med gällande överenskommelse mellan branschorganisationen Fastighetsägarna och Bostadsförmedlingen. I hovrätten utlovade Carl Urban att han framöver skulle följa branschöverenskommelsen. Hovrätten ansåg dock trots detta att förvärvstillstånd inte skulle medges.

Det här agerandet har fortsatt trots Carl Urbans utfästelse. Carl Urban har systematiskt undvikit att lämna lägenheter till Bostadsförmedlingen och har istället valt att hyra ut dem till förmedlare som Apartment. Vandelay menar att Carl Urban hyrt ut den i målet aktuella lägenheten till Apartment för att Apartment erbjudit en högre hyra och sett till att det inte uppstått något besittningsskydd. Detta för att kunna öka den vinst Carl Urban gör på att äga fastigheten.

Hyresnivån – har hyran varit oskäligt hög?

Vandelay har betalat 23 000 kr i månaden för lägenheten till Apartment. Apartment har betalat 18 000 kr i månaden till Carl Urban. Vandelay har i målet gjort gällande att en normalhyra för lägenheten, eller en skälig hyra baserad på bruksvärdet, i vart fall inte överstiger 10 000 kr per månad.

Vandelay har i Hyresnämnden, med hänvisning till jämförbara lägenheter, beräknat en skälig hyra för lägenheten till 7 280 kr. En jämförelse med de lägenheter som fanns

tillgängliga hos Hyresnämnden, som alltså används av Hyresnämnden vid en bestämning av skälig hyra, ger vid handen att hyran för Lägenheten bör vara omkring 7 366 kr.

När det gäller hyran för övriga lägenheter i den aktuella fastigheten kan konstateras att den genomsnittliga hyran för lägenheterna - undantaget Lägenheten och lägenhet nr 31, som undantagits från förhandlingen - uppgår till 1 236,94 kr per kvm och år. Detta innebär att en skälig hyra för Lägenheten, vilken är 91 kvm, kan beräknas till högst 9 380 kr per månad, sannolikt mycket mindre än så med hänsyn till lägenhetens skick och standard.

De lägenheter som i likhet med Lägenheten har fyra rum och kök har, återigen bortsett från de lägenheter som inte omfattats av förhandlingen, en genomsnittlig årshyra om 1 302 kr per kvm och år. Detta innebär att en skälig hyra för Lägenheten kan beräknas till högst 9 873,55 kr per månad, sannolikt mycket mindre än så med hänsyn till lägenhetens skick och standard.

Lägenheterna nr 11, 21, 22, 32, 41 och 42 har liksom Lägenheten sin entré på Sibyllegatan, till skillnad från de övriga. Den genomsnittliga hyran för lägenheterna i Lägenhetens trappuppgång är 1 205,51 kr per kvm och år. Detta innebär att en skälig hyra för Lägenheten kan beräknas till högst 9 143 kr per månad, sannolikt mycket mindre än så med hänsyn till Lägenhetens skick och standard.

Av information från Hyresnämnden framgår att hyresnivån för lägenhet nr 11 och Lägenheten var närmast identisk år 2004, nämligen 769,38 respektive 769,06 kr per kvm och år, vilket då innebar en hyra för lägenhet nr 11 på 6 988,85 kr per månad och för Lägenheten 5 832,03 kr. Hyran för lägenhet nr 11, som nyligen renoverats, är idag 10 530 kr per månad, medan skälig hyra för Lägenheten, som inte renoverats, enligt vad Carl Urban påstår alltså skall vara 18 000 kr. Med ledning av hyresnivån för lägenhet nr 11 kan skälig hyra för Lägenheten idag beräknas till högst 8 791 kr per

månad, sannolikt mycket mindre än så med hänsyn till att den till skillnad mot lägenhet nr 11 inte har renoverats.

Carl Urban har i målet gjort gällande att 18 000 kr per månad motsvarar bruksvärdet och att en hyra om 18 000 kr per månad är skälig. Detta trots att förhandlingen med Hyresgästföreningen beträffande hyresnivåerna för fastigheten inleddes så sent som i oktober 2019. Carl Urban har, som det får förstås, vid förhandlingarna inte gjort gällande att hyror ens i närheten av 18 000 kr utgör skälig hyra för någon av de andra lägenheterna i fastigheten. Carl Urbans invändning i den här delen sker mot bättre vetande.

Sammanfattningsvis menar Vandelay att det är helt uppenbart att en skälig hyra för Lägenheten i vart fall inte överstiger 10 000 kr per månad. Detta innebär att Carl Urban, genom att undanta lägenheten och hyra ut den till Apartment istället för på den reglerade marknaden, tillgodogjort sig ett belopp om i vart fall 8 000 kr per månad i överhyra.

Fram till dess Apartments hyreskontrakt enligt Carl Urban upphörde, den 31 december 2017, hade Carl Urban erhållit nära 700 000 kr i överhyra under de dryga sju år Vandelay då hade nyttjat lägenheten, allt på Vandelays bekostnad.

Vandelay menar att den högre hyresintäkten Carl Urban erhållit och erhåller genom att hyra ut sina lägenheter, bl. a. Lägenheten, till bulvaner som Apartment, är den faktiska orsaken till att de hyrs ut på detta sätt istället för på den reglerade marknaden.

Då uthyrningen sker till dessa för att, av anförda skäl, undvika att besittningsskydd uppkommer, är det fråga om ett kringgående av gällande skyddslagstiftning för hyresgäster.

Uppsägningen och försöket till avhysning

Vandelay invände mot hyrans storlek under sommaren 2017 efter att ha hyrt lägenheten i nära sju år. Apartment meddelade då med vändande mail att bolaget just fått kännedom om att förstahandskontraktet skulle komma att sägas upp och att Apartment skulle komma att säga upp Vandelays hyreskontrakt. Formella krav framställdes men ingen överenskommelse kunde nås.

Då ingen överenskommelse kunde nås väcktes talan i Hyresnämnden med yrkande om att hyran skulle fastställas till 7 280 kr per månad. Talan väcktes den 6 november 2017.

I mitten av december 2017 fick Vandelay del av Apartments hänskjutandeskrift. Först genom mottagandet av denna fick Vandelay kännedom om att förstahandskontraktet sagts upp och att detta, enligt vad som påstods, skett redan den 29 september 2017. Ingen tidigare korrespondens hade förkommit. Apartment bemödade sig alltså inte ens att se till att Vandelay fick kännedom om uppsägningen, trots att parterna under avtalstiden haft relativt omfattande kontakter. Apartment måste ha varit medvetna om att uppsägningen aldrig nådde fram till Vandelay.

I hänskjutandeskriften angavs vidare att Vandelay hade rätt att bo kvar i Lägenheten tills målet avgjorts i Hyresnämnden. Adam Wais hade därför inga som helst skäl att tro att han skulle bli av med Lägenheten innan prövningen i Hyresnämnden skett. Därefter hörde varken Apartment eller Carl Urban av sig.

Vandelay menar att förstahandskontraktet upphört på grund av Vandelays invändning om hyran storlek och inget annat. Vandelay menar att detta är ett tillvägagångssätt som används av fastighetsägare och förmedlare som Apartment för att bli av med obekväma hyresgäster som t. ex. invänder mot hyrans storlek. Utan denna möjlighet riskerar förmedlaren, som betalar en mycket hög hyra till fastighetsägaren, att gå med betydande förlust på uthyrningsverksamheten om hyresgästen får hyran nedsatt till en skälig nivå genom prövning i hyresnämnden.

Vandelay har begärt att hyran för Lägenheten skulle sättas ned till skäliga 7 280 kr, vilket vid framgång med talan i Hyresnämnden skulle medföra att Apartment skulle gå med förlust med 10 720 kr per månad på att fortsatt hyra ut Lägenheten till Vandelay, alternativt hade Apartment behövt väcka talan mot Carl Urban för att i sin tur få hyran sänkt till en skälig nivå. Det senare är med hänsyn till Apartments affärsidé, att förmedla lägenheter till ”de för fastighetsägarna bästa villkoren”, givetvis inte ett realistiskt alternativ. Då kvarstår endast alternativet att göra sig av med hyresgästen, vilket om hyresgästen har besittningsskydd endast kan ske i samförstånd med fastighetsägaren. Vandelay menar att så har skett.

Även omständigheterna kring försöket till avhysning av Vandelay var sådana att de genomfördes på ett illojalt sätt. Vandelay underrättades inte om ansökan om avhysning och fick inte heller någon som helst kännedom om att avhysning skulle ske innan låset var utbytt och Adam Wais tillhörigheter höll på att packas ihop.

Bara närheten i tid mellan Vandelays begäran om justering av hyran och Apartments meddelande om att förstahandskontraktet skulle komma att sägas upp är enligt Vandelays uppfattning tillräckligt för att göra det antagligt att uppsägningen skett för att kringgå hans lagstadgade besittningsskydd.

Därutöver tillkommer den omständigheten att ett formellt krav framställdes för första gången den 18 september 2017, varpå förstahandskontraktet upphörde ett par dagar senare. Att Vandelay sedan inte underrättats om den sökta avhysningen och därigenom fråntagits möjligheten att invända mot verkställighet, är ytterligare tecken på att det varit fråga om ett illojalt förfarande från Carl Urbans och Apartments sida.

Sammantaget kan det antas, om det inte varit fråga om ett ursprungligt kringgående, att det under alla förhållanden varit fråga om ett kringgående i ett senare skede.

Intressegemenskap

Vandelay menar att det föreligger en intressegemenskap mellan Apartment och Carl Urban. Såväl Apartment som Carl Urban har tjänat stora pengar på att Vandelay har betalat en hyra som vida överstiger skäligen nivåer. Apartment och Carl Urban har båda gynnats av andrahandsuthyrningen på ett sätt som lagstiftningen är avsedd att förhindra. Apartment och Carl Urban har varit beroende av varandra för att kunna kringgå skyddslagstiftningen på det sätt som skett och en intressegemenskap föreligger i den mening som avses i 7 kap 31 § JB.

Carl Urban

Carl Urban äger totalt fem fastigheter med sammanlagt 52 bostadslägenheter samt en fastighet med blockuthyrning till Lidingö kommun för äldreomsorg. Carl Urban har sedan år 1990 ägt fastigheten Ekorren 1. I november 2010 hyrde Carl Urban ut Lägenheten till Apartment för viss tid med tre månaders uppsägningstid. Vid utebliven uppsägning förlängdes kontraktet tillsvidare med tre månaders uppsägningstid. Hyran uppgick till 18 000 kr per månad och nämnda hyra har gällt under hela hyrestiden. Apartment fick tillstånd att hyra ut Lägenheten i andra hand.

Syftet med uthyrningen var att tillse att Lägenheten vid behov kunde användas som evakueringslägenhet för andra permanentboende hyresgäster i samband med renoveringar. Det var därför Lägenheten hyrdes ut som företagslägenhet för korttidsboende. Det var också därför som Apartment avstod från sitt besittningsskydd. I hyreskontraktet med Carl Urban stod visserligen Adam Wais angiven som boende men detta var inget villkor från Carl Urban.

Apartment har under hyrestiden betalat hyra till Carl Urban. Det har inte varit fråga om några andra affärstransaktioner mellan Apartment och Carl Urban än uthyrning av Lägenheten och betalning av avtalad hyra. Carl Urban har inte haft insyn eller något annat inflytande i Apartments verksamhet. Apartment har inte haft insyn eller något inflytande i Carl Urbans verksamhet. Det finns inte något släktskap mellan Carl Urban

och företrädarna för Apartment. Det finns ingen intressegemenskap mellan Carl Urban och Apartment, varken vid avtalets ingående eller i senare skede.

Vandelay hyrde Lägenheten i andra hand av Apartment i enlighet med ett andrahandshyresavtal. Av avtalet framgår att det var en andrahandsupplåtelse samt att Apartment var hyresvärd och Vandelay hyresgäst. Villkoren för förhyrningen förhandlades fram av Apartment och Vandelay, och var ingenting som Carl Urban hade någon kännedom om. Apartment hade rådighet över Lägenheten och självständig rätt gentemot Vandelay. Detta framgår bl. a. av protokoll från besiktning av Lägenheten den 10 november 2010. Enligt protokollet skulle Apartment vidta åtgärder i förhållande till Vandelay; bl. a. ställa in en mikrovågsugn i Lägenheten.

Carl Urban sade upp hyresavtalet med Apartment den 26 september 2017 och uppsägningen delgavs Apartment den 27 september 2017. Anledningen till uppsägningen var att Carl Urban behövde Lägenheten som evakueringslägenhet i samband med en ombyggnation. Avtalet mellan Carl Urban och Apartment sades upp för att upphöra vid avtalstidens slut och något nytt avtal mellan Carl Urban och Apartment har inte träffats. Uppsägningen skedde inte i samråd med Apartment och i syfte att bli av med Vandelay som andrahandshyresgäst. Apartment förlorade sitt hyresavtal. Carl Urban kände den 26 september 2017 inte till att Vandelay vänt sig till Apartment för villkorsändring och för sänkt hyra. Carl Urban fick reda på detta lång tid efter sin uppsägning av Apartment.

Apartment sade upp Vandelay den 29 september 2017. Uppsägningen gjordes inte i samförstånd med Carl Urban och uppsägningen skedde efter att Carl Urban sagt upp Apartment. Om Apartments uppsägning av Vandelay kommit Vandelay tillhanda är ingenting som Carl Urban haft rådighet över. I december 2017 hänsköt Apartment en tvist rörande förlängning av hyresavtalet med Vandelay till Hyresnämndens prövning. Vandelay tog del av handlingarna den 15 december 2017. I vart fall har Vandelay i samband med denna tvist fått reda på att hyresavtalet var uppsagt. Carl Urbans

uppsägning av Apartment skedde innan Vandelay begärde villkorsändring av Apartment.

Vid hyrestidens utgång återlämnade Apartment inte Lägenheten till Carl Urban. Carl Urban ansökte därför om avhysning och KFM meddelade ett utslag den 17 maj 2018.

Förevarande mål handlar inte om hyrans storlek. Men vid jämförelser av hyresnivåer går det inte att endast jämföra kvadratmeterhyran. Hyrans storlek ska räknas om till en norm för att jämförelse ska kunna ske. Andra faktorer än hyresnivån har då betydelse, t. ex. lägenhetens modernitetsgrad, planlösning, utrustning och renoveringsbehov. Hyran för Lägenheten var densamma under hela hyrestiden och hyresnivån stred inte mot lag. En hyra ska enligt hyreslagen vara till beloppet bestämt. Lägenheten åsattes hyran efter att Lägenheten frånträtts förhandlingarna år 2007. En hyresgäst kan vid invändning om hyrans storlek begära villkorsändring. I sådant fall görs en bruksvärdesprövning. Vandelay har utnyttjat sin rätt att få hyran storlek prövad genom att hos Hyresnämnden begära villkorsändring och återbetalning av hyran av Apartment. Apartment och Vandelay har ingått en förlikning om detta.

Det har inte varit förelegat någon intressegemenskap mellan Carl Urban och Apartment. Det har inte heller varit fråga om illojalt kringgående.

UTREDNINGEN

Vandelay har som muntlig bevisning åberopat förhör under sanningsförsäkran med Adam Wais samt vittnesförhör med Jacqueline Hedebark och Kathinka Silfverhielm. Som skriftlig bevisning har Vandelay åberopat första- respektive andrahandskontrakt avseende Lägenheten, e-post, kravbrev, utdrag från Apartments hemsida, beräkning av bruksvärdeshyra för Lägenheten, Apartments hänskjutandeskrift jämte bilagor, besiktningsprotokoll daterat den 10 november 2010 och dokumentation avseende hyresnivåerna beträffande lägenheterna på Sibyllegatan 63.

Carl Urban har som muntlig bevisning åberopat förhör under sanningsförsäkran med sig själv samt vittnesförhör med Jacqueline Hedebark och Kathinka Silfverhielm. Som skriftlig bevisning har Carl Urban åberopat hyresavtalet mellan Carl Urban och Apartment avseende Lägenheten och kopia av uppsägningshandling den 26 september 2017.

DOMSKÄL

Bakgrund

I målet är ostridigt att Apartment har hyrt Lägenheten av Carl Urban enligt ett skriftligt hyresavtal den 3 november 2010 och att Apartment skriftligen den 15 november 2011 avstått från besittningsskyddet. Det är vidare ostridigt att Vandelay har hyrt Lägenheten i andra hand av Apartment genom ett skriftligt hyresavtal den 3 november 2010 och att Vandelay fått besittningsskydd till Lägenheten gentemot Apartment.

Vandelay har, med åberopande av 7 kap. 31 § JB, gjort gällande att det skriftliga hyresavtal som bolaget träffat med Apartment gett bolaget samma rätt gentemot Carl Urban som bolaget skulle ha haft om Carl Urban upplåtit hyresrätten till bolaget. Vandelay har gjort gällande att det förelegat intressegemenskap mellan Carl Urban och Apartment och att Carl Urban och Apartment utnyttjat denna intressegemenskap för att kringgå bestämmelser i lag som är till förmån för Vandelay.

Enligt 7 kap. 31 § JB har en andrahandshyresgäst samma rätt i förhållande till fastighetsägaren som denne skulle ha haft om fastighetsägaren hade upplåtit nyttjanderätten, när det råder intressegemenskap mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen och det med hänsyn härtill och omständigheterna i övrigt kan antas att rättsförhållandet utnyttjas för att kringgå någon bestämmelse i lag som är till förmån för en nyttjanderättshavare.

Av förarbetena till bestämmelsen framgår att den i första hand tar sikte på den situation som föreligger när förstahandshyresgästen är en bulvan för fastighetsägaren eller intar en bulvanliknande ställning i förhållande till denne. Genom lagstiftningen har man velat motverka att fastighetsägaren och förstahandshyresgästen i ett sådant läge kommer överens om att deras avtal ska upphöra för att bli av med andrahandshyresgästen eller utnyttjar dennes utsatta läge för att ta ut en oskälig hyra.

Bestämmelsen tar inte enbart sikte på fall då avsikten med andrahandsuthyrningen redan från början kan antas ha varit att kringgå t. ex. besittningsskyddsreglerna, utan den avser också de fall då fastighetsägaren och förstahandshyresgästen försöker utnyttja det förhållandet att andrahandshyresgästen inte har något rättsförhållande med fastighetsägaren. Som exempel nämns att förstahandshyresgästen inte lyckas bli av med andrahandshyresgästen och då kommer överens med fastighetsägaren om att denne ska låta avhysa andrahandshyresgästen under åberopande av att hyresavtalet mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen upphört. Förstahandshyresgästen kan sedan få ett nytt hyreskontrakt (prop. 1984/85:111 s. 12 ff. och s 44).

Föreligger intressegemenskap mellan Carl Urban och Apartment?

Av förarbetena till 7 kap. 31 § JB framkommer att en förutsättning för att bestämmelsen ska bli tillämplig är att fastighetsägaren och förstahandshyresgästen kan antas vara i maskopi med varandra, dvs. att de har viss intressegemenskap. Normalt kan man anta att så är fallet om förstahandshyresgästen är närstående till fastighetsägaren eller är anställd av eller har ekonomiskt intressegemenskap med denne, t. ex. är ett av fastighetsägaren kontrollerat bolag. Även andra omständigheterna kan föranleda slutsatsen på att situationen utnyttjas (prop. 1984/85:111 s. 14, 29 och 45 f.).

Den närmare innebörden av uttrycket ”intressegemenskap” har inte preciserats i lagtexten eller i förarbetena. Enligt Lagrådets yttrande är det tydligen avsett att uttrycket ska kunna ges en vidsträckt innebörd (a. prop. s. 45 f.).

Vandelay har inte gjort gällande att det föreligger intressegemenskap mellan Carl Urban och Apartment genom släktskap, anställningsförhållanden eller genom bestämmande inflytande i varandras verksamhet. Det framgår också av förhören med Carl Urban, Kathinka Silfverhielm och Jacqueline Hedebark att någon sådan gemenskap inte föreligger.

Vandelay har däremot gjort gällande att själva avtalsförhållandet mellan Carl Urban och Apartment konstituerar en intressegemenskap och ett bulvanförhållande bl. a. genom att Apartment har förmedlat Lägenheten och agerat i eget namn för Carl Urbans räkning. Vandelay har gjort gällande att det är en ekonomisk intressegemenskap som inneburit att såväl Carl Urban som Apartment tjänat stora pengar på att Vandelay betalat en mycket hög hyra, att de gynnats av andrahandsuthyrningen på ett sätt som lagstiftningen är avsedd att förhindra och att de varit beroende av varandra för att kringgå skyddslagstiftningen för en hyresgäst. Carl Urban har bestritt att det föreligger intressegemenskap mellan honom och Apartment. Det är Vandelay som har att visa att intressegemenskap föreligger.

Av förhöret med Carl Urban har framgått bl. a. följande. Han valde att hyra ut Lägenheten till Apartment eftersom Lägenheten på sikt skulle användas till evakueringslägenhet och det därför var viktigt att han hade tillgång till Lägenheten. Det var hans förvaltare som skötte uthyrningen till Apartment. Apartment hyrde Lägenheten av honom och sedan skulle Apartment i sin tur hyra ut Lägenheten i andra hand. Han kände inte till någonting om Apartments andrahandsuthyrning och var inte involverad i denna. Han visste inte till vem som Apartment hyrde ut Lägenheten och inte heller för vilken hyra. Den hyra som Apartment betalade till honom låg i den nivå som företag betalar. Det är den enda ekonomiska ersättning som han har fått från Apartment.

Adam Wais har uppgett att han inte haft någon kontakt med Carl Urban och att han inte ens visste att Carl Urban var fastighetsägare.

Av Kathinka Silfverhielms och Jacqueline Hedebarks förhör har bl. a. följande framkommit om Apartments verksamhet. Apartment hyrde lägenheter, som bolaget sedan hyrde ut i andra hand till företag oftast för korttidsboende. Apartment var en sorts mellanhand och hade två avtal; ett förstahandsavtal med fastighetsägaren eller motsvarande och ett avtal med andrahandshyresgästen. Apartment var hyresvärd i förhållande till andrahandshyresgästen och stod under hyresperioden för skötsel, underhåll m.m. av den uthyrda lägenheten. Det var alltså inte fråga om förmedling av bostäder utan om dels förhyrning, dels uthyrning i andra hand. Apartment har inte förmedlat Lägenheten till Vandelay för Carl Urbans räkning. Apartment har hyrt Lägenheten av Carl Urban och sedan hyrt ut den i andra hand till Vandelay. Apartment hyrde Lägenheten av Carl Urban för 18 000 kr per månad och hyrde ut den till Vandelay för 23 000 kr per månad. Apartment har levt på mellanskillnaden och påslaget har använts för Apartments omkostnader för uthyrningen samt kostnader under hyrestiden. Apartment har, i egenskap av hyresvärd för Vandelay, skött alla kontakter med Vandelay och även åtgärdat de fel som uppkommit i Lägenheten under hyrestiden.

När det först gäller hyrans storlek är det utrett att Carl Urban har hyrt ut Lägenheten för 18 000 kr per månad till Apartment. Vid jämförelse med hyresnivån för övriga lägenheter i aktuell fastighet framgår visserligen att Apartment betalade en högre hyra än övriga hyresgäster. Carl Urban har dock uppgett att hyran ligger på den nivå som gäller när man hyr ut lägenheter till företag. Apartment har i sin tur hyrt ut Lägenheten till Vandelay för 23 000 kr. Av förhören med Kathinka Silfverhielm och Jacqueline Hedebark har framkommit att detta påslag täckte bl. a. Apartments kostnader för andrahandsuthyrningen.

Av det ovan anförda framgår inte att Carl Urban på något sätt varit involverad i Apartments hyressättning gentemot Vandelay. Det har inte heller i övrigt framkommit omständigheter som visar att Carl Urban och Apartment gemensamt bestämt hyresnivån för förstahandsavtalet mellan dem för att få ut mer pengar från Vandelay. Någon intressegemenskap på grund av hyresbeloppens storlek är således inte visad.

När det gäller frågan om Lägenheten förmedlats av Apartment för Carl Urbans räkning har Kathinka Silfverhielm och Jacqueline Hedebark uppgett att Apartment inte förmedlat Lägenheten. De har förklarat att Apartment hade ett avtalsförhållande med dels Carl Urban, dels Vandelay. Deras beskrivning av avtalsförhållandena får stöd av hyresavtalen och även av Adam Wais uppgift att han inte haft kontakt med någon annan än Apartment under hyrestiden. Av utredningen framgår att Apartment agerat som hyresvärd gentemot Vandelay under hela hyresförhållandet. Adam Wais uppgift att han inte fick reda på vem Apartment hyrde Lägenheten av medför ingen annan bedömning och kan inte tas till intäkt för att det föreläggat en intressegemenskap mellan Carl Urban och Apartment. Vad Vandelay anfört om förmedling av Lägenheten kan inte tas till intäkt att det råder intressegemenskap mellan Carl Urban och Apartment.

Sammantaget är det således inte visat att det, på sätt Vandelay påstått, föreläggat en intressegemenskap mellan Carl Urban och Apartment på grund av avtalsförhållandet mellan dem.

Mot angiven bakgrund, och även med beaktande av vad som övrigt framförts, har Vandelay inte lyckats visa att det föreligger sådan intressegemenskap mellan Carl Urban och Vandelay som avses i 7 kap. 31 § JB. Redan av detta skäl ska käromålet ogillas. Tingsrätten prövar dock ändå frågan om det kan antas att rättsförhållandet mellan Apartment och Carl Urban utnyttjats för att kringgå någon bestämmelse i lag.

Föreligger det ett kringgående i 7 kap. 31 § JB:s mening?

Både paragrafens lydelse och dess förarbeten ger vid handen att det för att ett kringgående enligt paragrafens mening ska anses föreligga måste vara fråga om ett illojalt förfarande, där andrahandshyresgästens svaga ställning utnyttjas för att sätta någon lagbestämmelse ur spel (NJA 2003 s. 540).

Carl Urban har uppgett som motiv för uthyrningen att han ville ha tillgång till Lägenheten för att kunna använda den som evakueringsbostad. Carl Urban har i sitt förhör uppgett namnet på en aktuell hyresgäst för denna evakuering. Även om hyresgästen, såsom Vandelay påstått i sin plädering, hyrt ut lägenheten i andra hand och således inte varit i behov av en evakueringslägenhet, går det inte att bortse från Carl Urbans uppgifter att han behövde Lägenheten som evakueringsbostad för att genomföra renovering. Carl Urban har alltså haft ett skäl för att hyra ut Lägenheten utan att besittningsskydd för hyresgästen uppkom. Att Carl Urban för denna uthyrning valde att hyra ut till Apartment, ett bolag som specialiserat sig på att hyra ut till företag, kan i sig inte innebära att ett kringgående av lag.

Vad Vandelay påstått om förmedling av Lägenheten eller hyrans storlek innebär inte att andrahandsuthyrningen innefattat ett kringgående av lag. När det gäller hyrans storlek måste beaktas att Vandelay har haft rätt att begära ändring av hyresvillkor m.m. mot Apartment och att Vandelay även utnyttjat denna rätt genom att väcka talan i Hyresnämnden med yrkande om att hyran skulle fastställas till skäligt belopp.

Mot bakgrund av angivna omständigheter kan det därför inte antas att det förekommit ett kringgående av bestämmelserna om besittningsskydd och rätten till skälig hyra när Lägenheten på det sätt som skett hyrdes ut i andra hand till Vandelay.

Vandelay har vidare gjort gällande att uppsägningen och försöket till avhysning av bolaget visar på ett illojalt förfarande från Carl Urban och Apartment och innebär ett kringgående av lag vad avser Vandelays besittningsrätt till Lägenheten.

Carl Urban har sagt upp Apartment till avflyttning den 31 december 2017 och hänvisat till gällande överenskommelse om avstående från besittningsskydd. Apartment delgavs uppsägningen den 27 september 2017. Apartment har sagt upp Vandelay den 29 september 2017 och angett som skäl att Apartment sagts upp av fastighetsägaren och därför måste avflytta. Vandelay har pekat på att bolaget av Apartment i mail den 29 augusti 2017 och formellt, genom en skrivelse per rek, den 15 september 2017 begärt

återbetalning av oskäligen hyra. Enligt Vandelay visar närheten i tid mellan kraven och uppsägningen att uppsägningen gjorts på grund av Vandelays krav.

Carl Urban har uppgett att han vid tidpunkten för uppsägningen av Apartment inte kände till Vandelays krav på återbetalning av hyra. Av Kathinka Silfverhielms uppgifter framgår att Apartment inte kontaktade Carl Urban, och inte heller hans förvaltare, när Vandelay invände mot hyrans storlek.

Kathinka Silfverhielm har också berättat att hon i maj 2017 per mail informerade Vandelay, genom Adam Wais, att fastighetsägaren indikerat att hyresförhållande inom en snar framtid skulle sägas upp. Hon har också berättat att Vandelay i samband med detta erbjöds en annan lägenhet på Östermalm men tackade nej. Adam Wais har vidgått att han fått detta mail, men uppfattade det som ett hot efter att han rest en fråga om fastigheten följde reglerna i Plan- och bygglagen.

Av det anförda framgår således att Vandelay innan bolaget invände mot hyrans storlek varit medveten om att hyresförhållande inom kort kunde avslutas. Närheten i tid mellan krav och uppsägning är således mot denna bakgrund inte tillräckligt för att ett illojalt förfarande från Carl Urban och Apartment ska vara visat och för antagande av ett kringgående.

Vidare kan anmärkas att det redan av ett mail den 26 september 2016 från Kathinka Silfverhielm till Adam Wais framgår att det förelegat osäkerhet om hur länge Vandelay fick hyra Lägenheten. I mailet har Kathinka Silfverhielm uppgett att om hon fick reda på att fastighetsägaren ville ha tillbaka Lägenheten skulle hon meddela Adam Wais detta.

Sammantaget talar omständigheterna inte för att uppsägningen varit föranledd av Vandelays krav mot Apartment och att det varit fråga om illojalt förfarande när förstahandsupplåtelsen sades upp.

Vad Vandelay uppgett om omständigheterna kring avhysningen innebär inte att det finns grund för antagandet att rättsförhållandet mellan Carl Urban och Apartment haft till syfte att kringgå någon bestämmelse i lag till nackdel för Vandelay. Inte heller omständigheterna i övrigt tyder på en sådan kringgåendeavsikt.

Sammanfattande bedömning

Det har inte förelegat intressegemenskap mellan Carl Urban och Apartment. Det kan inte heller antas att rättsförhållandet mellan dem har utnyttjats för att kringgå någon bestämmelse i lag som är till förmån för Vandelay. Käromålet ska således avslås.

Rättegångskostnader

Med hänsyn till utgången i målet ska Vandelay ersätta Carl Urban dennes rättegångskostnader. Den begärda ersättningen är skälig och ska bifallas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga 1](#) (TR-02).

Överklagande ställt till Svea hovrätt, ska ha inkommit till tingsrätten senast den 31 mars 2020. Prövningstillstånd krävs.

Karin Moberg



Hur man överklagar

Dom i tvistemål, tingsrätt

TR-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Överklaga efter att motparten överklagat

Om ena parten har överklagat i rätt tid, har den andra parten också rätt att överklaga även om tiden har gått ut. Det kallas att anslutningsöverklaga.

En part kan anslutningsöverklaga inom en extra vecka från det att överklagandetiden har gått ut. Ett anslutningsöverklagande måste alltså komma in inom 4 veckor från domens datum.

Ett anslutningsöverklagande upphör att gälla om det första överklagandet dras tillbaka eller av något annat skäl inte går vidare.

Så här gör du

1. Skriv tingsrättens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att hovrätten ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.

Det är inte säkert att du kan lägga fram nya bevis. Vill du göra det ska du förklara varför du inte lagt fram bevisen tidigare.

Vill du ha nya förhör med någon som redan förhörts eller en ny syn (till exempel besök på en plats), ska du berätta det och förklara varför.

Tala också om ifall du vill att motparten ska komma personligen vid en huvudförhandling.

4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.
Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till tingsrätten. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Tingsrätten kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar tingsrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till hovrätten.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även hovrätten skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i hovrätten

När överklagandet kommer in till hovrätten tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Hovrätten ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att tingsrätten dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om tingsrätten har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rättstillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med tingsrätten om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.



Hur man överklagar hovrättens avgörande

Den som vill överklaga hovrättens avgörande ska göra det genom att skriva till Högsta domstolen. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till hovrätten.

Senaste tid för att överklaga

Överklagandet ska ha kommit in till hovrätten senast den dag som anges i slutet av hovrättens avgörande.

Beslut om häktning, restriktioner enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud får överklagas utan tidsbegränsning.

Om överklagandet har kommit in i rätt tid, skickar hovrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Högsta domstolen.

Prövningstillstånd i Högsta domstolen

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Högsta domstolen får meddela prövningsstillstånd endast om

1. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen eller om
2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, så som att det finns grund för resning, att domvilla förekommit eller att målets utgång i hovrätten uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

Överklagandets innehåll

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. klagandens namn, adress och telefonnummer,
2. det avgörande som överklagas (hovrättens namn och avdelning samt dag för avgörandet och målnummer),
3. den ändring i avgörandet som klaganden begär,
4. de skäl som klaganden vill ange för att avgörandet ska ändras,
5. de skäl som klaganden vill ange för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som klaganden åberopar och vad som ska bevisas med varje bevis.

Förenklad delgivning

Om målet överklagas kan Högsta domstolen använda förenklad delgivning vid utskick av handlingar i målet, under förutsättning att mottagaren där eller i någon tidigare instans har fått information om sådan delgivning.

Mer information

För information om rättegången i Högsta domstolen, se www.hogstodomstolen.se