

2021-11-21

Endast sänt per e-post: svea.hovratt@dom.se

ÖVERKLAGANDE

av Svea hovrätts dom i mål nr T 4118-20 Vandelay Industries Sarl ./.
Carl Urban

Undertecknad får i egenskap av ombud för Vandelay Industries Sarl ("Vandelay")
inkomma med överklagande av Svea hovrätts dom i rubricerat mål.

1. RÄTTSFRÅGORNA I MÅLET

- 1.1 Målet rör tillämpningen av den så kallade bulvanbestämmelsen i 7 kap 31 § JB, enligt vilken en hyresgäst som hyrt en lägenhet i andra hand – om det råder en intressegemenskap mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen och det med hänsyn härtill och till omständigheterna i övrigt kan antas att rättsförhållandet utnyttjats för att kringgå skyddslagstiftning för hyresgästen – kan göra gällande samma rättigheter i förhållande till fastighetsägaren som om lägenheten hyrts i första hand.
- 1.2 Den rättsliga frågeställning som skall besvaras i målet är huvudsakligen om en sådan *intressegemenskap* som avses i paragrafen kan uppstå genom avtal mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen, när syftet med andrahandsupplåtelsen är att det inte skall uppstå ett besittningsskydd för hyresgästen, och att fastighetsägaren och mellanhanden bland annat skall kunna göra vinster överstigande bruksvärdeshyra respektive lagstadgad förmedlingsavgift på hyresgästens bekostnad.

- 1.3 Föreligger en sådan intressegemenskap som avses i 7 kap 31 § JB mellan fastighetsägaren Carl Urban och förstahandshyresgästen Apartments skall Vandelay vinna bifall för sin talan, då det följer av de ostridiga omständigheterna i målet att det varit fråga om ett kringgående i paragrafens mening.

2. SKÄL FÖR PRÖVNINGSTILLSTÅND

- 2.1 Det är ett allt vanligare förekommande fenomen att fastighetsägare hyr ut lägenheter i sina fastighetsbestånd genom mellanhänder i stället för genom till exempel Bostadsförmedlingen. Allt färre lägenheter hyrs ut på den reglerade marknaden och allt fler fastigheter blir närmast att likställa med en form av oreglerade lägenhetshotell, där lägenheter enbart eller huvudsakligen hyrs ut till företag, till hyror som vida överstiger bruksvärdeshyra.

Johan Candler, jurist på Hyresgästföreningen, säger att det här är en viktig dom som kan stjälpas hyresmarknaden.

– Jag hoppas på en överklagan. Om tingsrätten får rätt blir hela den här affärsiden legitim. Och det anser vi är mycket negativt, förklarar Johan Candler.

Enligt honom är detta ett bulvanförhållande med två segrare, fastighetsägaren och mellanhanden, samt en förlorare, hyresgästen. De två vinnarna har ett gemensamt intresse och tjänar på Peters svagare ställning. För vem vågar klaga när det är så lätt att bli utkastad? Den boende står värnlös, trots hyreslagen.

Branschen med företag som agerar mellanhänder på det här sättet, växer explosivt. De hyr lägenheter och hyr sedan ut dem vidare i andra hand. Bostäder försvinner ur kön, besittningsskyddet sätts ur spel och man kan ta vilka hyror man vill.

Kommentar till tingsrättens dom i detta mål, Hem&Hyra 2020-03-27, Svea hovrätts aktbilaga 4 ("Peter" är rätteligen Vandelays företrädare Adam Wais)

Exakt vilka ringar på vattnet domen kommer ge vågar inte Susanne Skogsberg, förbundsjurist hos Hyresgästföreningen, svara på. Men hon tror att den här formen av uthyrning kommer öka i framtiden.

– Det den här domen fastslår är att fastighetsägaren och mellanhand kan fortsätta den här formen av uthyrning. Mellanhandsuthyrning har hittills bara ökat och det här lär inte stävja den typen av verksamhet, säger Susanne Skogsberg.

Kommentar till hovrättens dom i detta mål, SVT Nyheter 2021-10-28, Bilaga KHD1

- 2.2 Genom att hyra ut lägenheterna till mellanhänder som i sin tur hyr ut lägenheterna i andra hand, erhåller fastighetsägarna betydligt högre hyror för lägenheterna – i det här fallet omkring 10 000 kronor mer per månad än för liknande lägenheter i samma trapphus – samtidigt som de får garantier för att inget besittningsskydd uppkommer

för de faktiska hyresgästerna. Det senare genom att mellanhänderna inom ramen för sina uppdrag avstår från besittningsskydd i förhållande till fastighetsägarna. Fastighetsägarna undviker också bland annat risken för invändningar om hyrans storlek från de faktiska hyresgästerna, då dessa endast kan rikta sina krav mot mellanhänderna.

- 2.3 Mellanhänderna får i sin tur ersättning för uppdragen genom att ta ut en högre hyra från andrahandshyresgästerna än vad de själva betalar.

Apartment HS AB är en av de största och äldsta förmedlarna 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.

Utdrag från Apartments hemsida, tingsrättens aktbilaga 6

3§ Hyra utgår med **18.000 SEK**
☒ per månad

Avtal Carl Urban/Apartments, tingsrättens aktbilaga 5

3§ Rent payable is **69.000 SEK**
☒ Quarterly ☐ For the term of the sub-tenancy

Avtal Apartments/Vandelay, tingsrättens aktbilaga 2

- 2.4 Mellanhänderna, som i vart fall tidigare i de flesta fall var registrerade hyresmäklare (hyresmäklarna som bedriver denna typ av verksamhet har på senare tid blivit av med sina registreringar just på grund av att de bedriver denna form av verksamhet), kringgår därigenom förbudet i 12 kap 65 a § JB mot att ta emot ersättning för förmedling av hyreslägenheter. I stället för att uppbära det lagstadgade maximala engångsbeloppet om 3 000 kronor inklusive moms per förmedlad lägenhet kan mellanhänderna uppbära hundratusentals kronor per lägenhet för sina förmedlingsuppdrag.

- 2.5 Den i målet aktuella mellanhanden Apartments har enligt uppgift på bolagets hemsida cirka 500 lägenheter uthyrda och omsatte 2018 över 68 miljoner kronor, vilket innebär en genomsnittlig intäkt på 136 000 kronor per lägenhet på bara ett år. Hyresgästföreningen räknar med att det för närvarande är mellan 12 000 och 15 000 lägenheter som är uthyrda genom mellanhänder såsom Apartments bara i Stockholm.

I dag är det en välgrundad bedömning att det finns ungefär 15 000 lägenheter i Stockholm som hyrs ut som hotellägenheter i stället för som bostäder. Det motsvarar drygt 6 procent av de privata hyresrätterna i länet. Oavsett vilken påverkan pandemin har på bostadsmarknaden, kommer sannolikt verksamheten växa ytterligare eftersom behovet av bostäder kommer att vara fortsatt högt. Om utvecklingen fortsätter i den här takten kommer antalet hotellägenheter år 2027 uppgå till 20 000–25 000.

Lägenhetshotell – Hur bostäder blir hotellägenheter, 2021-11-20, Bilaga KHD2

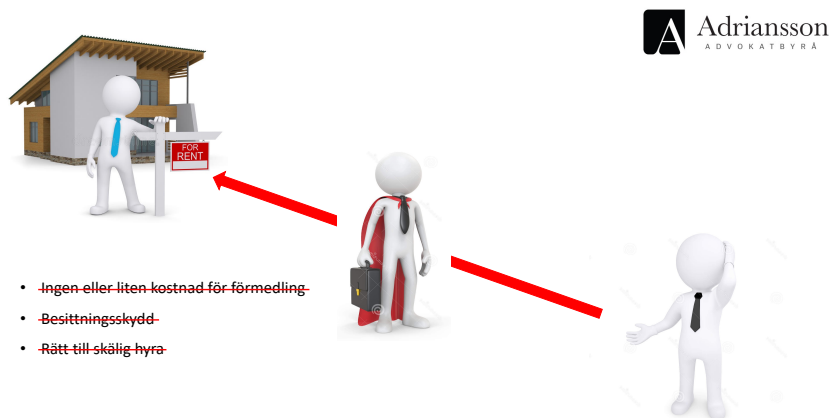
- 2.6 Vid invändning om hyrans storlek kan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen enkelt avsluta andrahandshyresförhållandet trots att andrahandshyresgästen förvärvat besittningsskydd gentemot förstahandshyresgästen, genom att låta förstahandskontraktet upphöra.

Det här är dock inget som bekymrar Hans Öberg. Ägaren säger att folk får lov att betala YP Masters pris, "de har inga alternativ".

– De blir av med boendet om de kräver tillbaka pengar. Så det har aldrig hänt och det kommer aldrig att hända. De som hyr av oss är fullt medvetna om vad vi tar ut. Det är inget att snacka om, det är så det är.

Ur artikel i StockholmDirekt, 2020-01-07, Svea hovrätts aktbilaga 5

- 2.7 Så har också skett i nu aktuellt fall. När Vandelay invänt mot hyrans storlek har Carl Urban och Apartments omedelbart låtit förstahandskontraktet upphöra för att bli av med Vandelay som andrahandshyresgäst. Vandelays besittning till prövningslägenheten består endast på grund av den i detta mål förda talan.
- 2.8 De lagbestämmelser som kringgås genom det i målet aktuella upplägget är bland annat 12 kap 46 § JB om rätt till förlängning av hyresavtal, 12 kap 55 § JB om rätt till skälig hyra och 12 kap 65 a § JB om bland annat högsta tillåtna taxa för yrkesmässig förmedling av bostadslägenheter.



- 2.9 7 kap 31 § JB infördes 1985 (prop. 1984/85:11, LU 1984/85:25) och har till syfte att ge andrahandshyresgästen en förbättrad ställning i sådana fall då parterna i förstahandsupplåtelsen kan antas avsiktligt missbruka detta rättsförhållande till nackdel för andrahandshyresgästen. Det lagstiftaren velat undvika är således exakt den situation som uppstår vid mellanhandsuthyrning.

- 2.10 Som tingsrätten konstaterat i sista stycket på sidan 20 i sin dom har uttrycket intressegemenskap inte preciserats i lagstiftning eller förarbeten, utan det är avsett att uttrycket skall kunna ges en vidsträckt innebörd prop. 1984/85:111 s. 45. Det har överlämnats till domstolarna att närmare definiera begreppets betydelse. Syftet med andrahandsupplåtelsen skall dock tillmätas en avgörande betydelse vid fastställandet av om intressegemenskap kan anses föreligga.

Uppräkningar av denna typ kan enligt min mening lätt leda till felaktiga motsatsslut. En bulvan behöver inte vara släkt med hyresvärden eller stå i ett sådant beroendeförhållande som omfattas av uppräkningarna. Dessutom blir sådana uppräkningar både komplicerade och svårförståeliga. Jag anser därför att beskrivningen av de andrahandsupplåtelser som man

vill komma åt bör utformas på ett annat sätt. Det väsentliga i denna beskrivning bör vara att andrahandsupplåtelsen utnyttjas för att kringgå bestämmelser som gäller till förmån för hyresgäster och arrendatorer.

Prop. 1984/85:111, s 13f

- 2.11 Högsta domstolen har inte i något av de två mål där 7 kap 31 § JB varit uppe för prövning behövt pröva om en intressegemenskap kunde anses föreligga, då detta varit ostridigt i båda målen.

I förevarande fall upplät den dåvarande fastighetsägaren DR Fastigheter AB hyresrätten till den aktuella lägenheten åt A.B. med verkan fr.o.m. d. 1 okt. 1992, och denne upplät genom ett d. 2 okt. samma år tecknat andrahandskontrakt hyresrätten till A.J. och hennes dåvarande sambo, till en början med en längsta hyrestid på ett år men sedermera tills vidare. Mellan DR Fastigheter och A.B. rådde ostridigt intressegemenskap på det sättet att A.B. ingick i bolagets styrelse och var majoritetsägare i dess moderbolag. Det är också ostridigt att A.B. inte hade för avsikt att bosätta sig i lägenheten utan hyrde den för att kunna hålla den till handa för något av sina barn, av vilka det äldsta vid upplåtelse tillfället var sju eller åtta år, och att A.B. inte betingat sig högre ersättning än vad han själv var skyldig att erlägga i hyra. Sedan fastigheten i juni 1999 sålts till T:s, blev A.B. uppsagd av T:s med följd att han för sin del sade upp A.J. Det framgår av utredningen att uppsägningen av A.B. skedde mot hans vilja.

Ur NJA 2003 s 540

Att det råder intressegemenskap mellan Gunhild Å och makarna T är ostridigt. Det avtal mellan dem, varigenom förstahandshyreskontraktet skulle upphöra att gälla, bör ses mot bakgrund av att såväl Gunhild Å som makarna T vid tidigare tillfällen försökt få Maj-Britt och Börje B att avflytta från lägenheten och att Gunhild Å uppgivit att avsikten varit att lägenheten i stället skall hyras ut till makarna T:s barn. Med hänsyn till nu nämnda förhållanden och omständigheterna i övrigt kan det antas, att avtalet ingåtts för att kringgå JB:s bestämmelser om besittningsskydd. Maj-Britt B skall därför, såsom HovR:n funnit, enligt 7 kap 31 § JB anses ha besittningsskydd till lägenheten i förhållande till Gunhild Å. På grund härav skall Gunhild Å:s talan ogillas.

Ur NJA 1992 s 598

- 2.12 Det är Vandelay's uppfattning att 7 kap 31 § JB är tillämplig på den form av andrahandsuthyrning det är fråga om i målet, där mellanhanden inom ramen för en affärsverksamhet träder in som mellanman i hyresförhållandet och därigenom avskär den faktiska hyresgästen, den som skall bo i lägenheten, från dess möjligheter att

åtnjuta de rättigheter som normalt sett tillkommer en hyresgäst. Det vill säga i situationer där syftet med att förstahandskontraktet över huvud taget tecknas är att kringgå skyddslagstiftning.

- 2.13 Hovrätten har kommit fram till att det inte föreligger någon intressegemenskap mellan fastighetsägaren Carl Urban och mellanmannen Apartments eftersom Apartments inte kan sägas ha haft något *uppdrag* för Carl Urbans räkning.
- 2.14 Hovrättens slutsats kan – åtminstone – starkt ifrågasättas. Apartments verksamhet är enligt företaget självt *förmedling* av andrahandsbostäder, bolaget finns som en trygg *mellanhand* tillgängliga för hyresgäster och värdar, och bolaget representeras av registrerade *mäklare* vilka också agerar just som mäklare. När en registrerad hyresmäklare som i nu aktuellt fall förmedlar en lägenhet till en i avtalet mellan fastighetsägaren och mellanhanden namngiven andrahandshyresgäst, kan situationen enligt Vandelay's uppfattning inte uppfattas på annat sätt än att mäklaren haft i *uppdrag* att förmedla lägenheten.

Apartment HS AB är en av de största och äldsta förmedlarna 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.

Utdrag från Apartments hemsida, tingsrättens aktbilaga 6

Det övergripande ansvarsområdet för en hyresmäklare består av att förmedla bostäder till företag och fungera som mäklare/rådgivare/förmedlare under hela förmedlingsprocessen. I arbetsuppgifterna ingår bl.a. att hitta/välja lämpliga bostäder åt företag, dvs. matcha företagets behov mot utbudet av lägenheter, boka och hålla i lägenhetsvisningar, bistå med juridisk rådgivning till såväl uthyrare som bostadssökande företag, hjälpa uthyrare och företag att komma överens om villkoren, upprätta hyreskontrakt samt sköta in- och utflyttning.

Ur platsannonser för Apartments, tingsrättens aktbilaga 156

- 2.15 Det är också ostridigt i målet att det är en förmedlingsverksamhet Apartments bedriver.

Beträffande platsannonserna konstaterar hovrätten, i likhet med tingsrätten, att den omständighet att Apartments agerat som förmedlare av hyresrätter vid tiden för andrahandsavtalets träffande är ostridigt i målet och att bevisningen således inte behövs

Hovrättens beslut 2020-12-15

- 2.16 Jacqueline Hedebark vid Apartments, som var den hyresmäklare som förmedlade prövningslägenheten, beskriver otvivelaktigt sitt arbete som ett uppdrag.

Jacqueline Hedebark: Vi ser till att vara en neutral part mellan hyresvärd och hyresgäst. Vi har nämligen två kunder. Det är inte bara en hyresvärd eller en hyresgäst, utan dom är båda två lika viktiga i processen.

Jacqueline Hedebark: Vi blir fastighetsägarens förlängda arm.

Ur vittnesförhör med Jacqueline Hedebark (undertecknads transkribering)

- 2.17 Carl Urban gav i sin tur sin förvaltare Kilen i uppdrag att ta kontakt med Apartments när lägenheten skulle hyras ut, så att Apartments kunde hyra ut lägenheten till ett företag. Detta kan mot bakgrund av den verksamhet Apartments bedriver inte uppfattas på annat sätt än att Apartments fick i *uppdrag* att få lägenheten uthyrd till ett företag. Syftet med denna uthyrning var enligt Carl Urban själv att det inte skulle uppstå något besittningsskydd för hyresgästen.

Carl Urbans ombud: Hur kom det sig att det blev just Apartments?

Carl Urban: [...] då sa jag till Kilen som hjälpte mig att förvalta att ta kontakt med dem så kan de hyra ut den i andra hand till ett företag.

Undertecknad: Så skälet till att du hyr ut lägenheten i andra hand är att det inte skall uppstå något besittningsskydd?

Carl Urban: Ja.

Ur partsförhör med Carl Urban (undertecknads transkribering)

- 2.18 Redan av de ostridiga uppgifterna i målet måste slutsatsen vara att det föreligger någon form av uppdragsavtal mellan Carl Urban och Apartments. Detta särskilt mot bakgrund av att en mäklare enligt 3 kap 1 § 2 st 2 FML har en lagstadgad skyldighet att särskilt beakta sin *uppdragsgivares* ekonomiska intressen.
- 2.19 Den omständigheten att Carl Urban möjligen inte varit involverad i hyressättningen i förhållandet mellan Apartments och Vandelay bör inte tillmätas någon avgörande betydelse, då Apartments endast tagit betalt för sitt uppdrag genom att ta ut en högre hyra för lägenheten än vad bolaget självt betalat. Kostnaden för förmedlingen har således inte till någon del drabbat Carl Urban.
- 2.20 Apartments har agerat på uppdrag av Carl Urban. Då hovrätten tolkat begreppet intressegemenskap som att en sådan skall anses föreligga om mellanhanden agerat på uppdrag av fastighetsägaren, borde hovrätten då också ha kommit fram till att en intressegemenskap föreligger mellan Carl Urban och Apartments. Hovrättens dom är

därför felaktig, även om hovrättens tolkning av begreppet i och för sig skulle vara korrekt.

- 2.21 Det finns dock inget stöd för hovrättens slutsats att det skulle krävas någon form av uppdragsavtal mellan fastighetsägaren och mellanhanden för att paragrafen skall vara tillämplig. Det väsentliga är om mellanhanden agerat *självständigt* i förhållande till fastighetsägaren. Redan den omständigheten att det stått klart sedan innan hyresavtalen träffades att Apartments inte skulle hyra lägenheten för egen räkning måste leda till slutsatsen att Apartments *i egenskap av hyresgäst* inte agerat självständigt. Hovrättens dom är därför felaktig även om det inte kan anses föreligga ett uppdragsavtal mellan Carl Urban och Apartments.
- 2.22 Hovrättens dom får långtgående konsekvenser för hyresmarknaden. Så länge det finns en mellanhand som garant för att det inte skall uppstå besittningsskydd för den som faktiskt bor i lägenheten, saknar hyresgästen i praktiken också möjlighet att komma i åtnjutande av de rättigheter som följer av hyreslagstiftningen. Vid exempelvis invändning om hyrans storlek eller ett åtgärdsföreläggande kan hyresgästen enkelt sägas upp och ersättas med en annan. Detta genom att parterna i förstahandskontraktet låter avtalet dem emellan upphöra. Problematiken redogörs för närmare i Hyresgästföreningens utredning från november 2021, **bilaga KHD2**. Konsekvensen av hovrättens dom blir att vi får en parallell hyresmarknad där hyreslagen inte gäller, helt utan rättigheter för hyresgästerna.
- 2.23 Den form av uthyrning det är fråga om i målet är identisk med den situation lagstiftaren velat undvika genom införandet av 7 kap 31 § JB och det har överlämnats till domstolarna att definiera begreppet intressegemenskap. Begreppet skall enligt förarbetena ges en *vidsträckt innebörd* där *syftet* med andrahandsuthyrningen skall tillmätas en avgörande betydelse. Det skall också tillmätas betydelse i vilken omfattning mellanhanden agerat *självständigt*. I övrigt saknas vägledning.
- 2.24 Prövning av begreppet intressegemenskap har hittills inte skett i överrätt och endast i mycket begränsad omfattning i underrätt. Frågan har inte förrän i detta mål ställts på sin spets i *någon* instans.
- 2.25 Tolkningen av begreppet är förstås också av avgörande principiellt intresse, särskilt med hänsyn till den påverkan mellanhandsuthyrningen har på hyresmarknaden. Det är av därför av vikt för rättstillämpningen att Högsta domstolen klargör om 7 kap 31 § JB är tillämplig på den form av andrahandsuthyrning det är fråga om i målet. Högsta domstolen bör därför ge prövningstillstånd.

3. YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

- 3.1 Vandelay begär ändring och yrkar bifall för sin i tingsrätten och hovrätten förda talan.
- 3.2 Vandelay yrkar befrielse från skyldigheten att ersätta Carl Urbans rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten, och yrkar för egen del ersättning för sina kostnader med i tingsrätten och hovrätten yrkade belopp.
- 3.3 Vandelay yrkar ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen med ett belopp som kommer att preciseras senare.

4. GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN

- 4.1 Vandelay åberopar samma grunder och sakomständigheter som i hovrätten. Vandelays talan i Högsta domstolen framgår av tingsrättens dom med de tillägg som gjorts i hovrätten genom Vandelays yttrande till hovrätten av den 28 september 2020, Svea hovrätts aktbilaga 21.

5. BEVISNING

- 5.1 Vandelay åberopar samma bevisning som i hovrätten.

Stockholm som ovan



Advokat Sebastian Ländin

070 600 04 06

sebastian@abyra.se