

Klargörande om samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter är det hetaste segmentet på marknaden. Men allt är inte juridiskt glasklart. En färsk dom i HD ger välkommen ledning. Experter vid Törngren Magnell guidar.

Text: SAFA MAHMOUDI OCH JOHAN ARONSSON

Som en följd av det allt större behovet av lokaler inom välfärdssektorn och investerarnas jakt på finansiellt trygga hyresgäster med långa hyresavtal har samhällsfastigheter vuxit till ett av de viktigaste segmenten på fastighetsmarknaden. Den nya ekonomiska verkligheten i coronavirusets fotspår kommer med största sannolikhet att ytterligare intensifiera investerarnas intresse för samhällsfastigheter. Uthyrning till verksamheter som äldreboenden, LSS-boenden och asylboenden väcker ofta den praktiskt viktiga och svårbedömda frågan om upplåtelsen avser lokal eller bostäder – en fråga där Högsta domstolen i en purfärsk dom ger välbehövlig ledning.

Den svenska hyreslagstiftningen har till stor del karaktären av skyddslagstiftning till hyresgästens förmån. Framför allt när det kommer till uthyrning av bostäder är parternas avtalsfrihet i stor utsträckning kringskuren av tvingande lagregler, bland

annat vad gäller hyressättning, underhåll, uppsägningstider och besittningsskydd. Avtalsfriheten är betydligt större vid lokalupplåtelse, vilket tillåter parterna att hitta en lämplig balans i större kommersiella frågor.

DÅ EN FASTIGHET HYRS UT i sin helhet till institutionella verksamheter med boendeinslag – såsom äldreboenden, LSS-boenden och asylboenden – finns i regel kommersiella parter på båda sidor: en fastighetsägare och en offentlig eller privat välfärdsaktör. Det finns då praktiskt taget alltid ett intresse av att avvika från lagens skyddsregler för bostadshyresgäster, bland annat genom att låta välfärdsaktören betala marknadshyra (överstigande brukshyra) eller åta sig ett större ansvar för underhåll av fastigheten. Ofta kompliceras situationen ytterligare av att upplåtelsen innehåller både bostads- och lokalinslag (en så kallad kombinerad upplåtelse). Ska bostads- eller lokalhyresreglerna gälla vid en sådan upplåtelse?

Under våra legala granskningar av hyresavtal vid förvärv av samhällsfastigheter har vi noterat att marknadsaktörer försöker åstadkomma avvikelser från de tvingande reglerna om bostadshyra på olika sätt. Två huvudlinjer kan urskiljas:

1. Parterna betecknar hyresavtalet som lokalupplåtelse med användning av blankett för lokalupplåtelse.
2. Parterna betecknar hyresavtalet som bostadsupplåtelse med användning av blankett för bostadsupplåtelse och använder sig av hyreslagstiftningens undantag för blockuthyrning.

MOT BAKGRUND AV hyreslagstiftningens delvis tvingande karaktär är det dock aldrig så enkelt som att parterna fritt kan välja den ena eller den andra vägen genom att beteckna avtalet som antingen lokalhyresavtal eller blockuthyrningsavtal. Detta illustreras väl av en färsk dom från Högsta domstolen där frågan om gränsdragningen mellan de två uthyrningsformerna ställdes på sin spets¹. Målet gällde en bostadsrättsförening som hyrt ut ett antal lägenheter till en kommun i syfte att lägenheterna skulle fungera som gruppboende för personer med funktionsnedsättning. Frågan uppkom om hyreslag-

¹ HÖGSTA DOMSTOLENS DOM I MÅL NR T 3044-19, MEDDELAD I STOCKHOLM DEN 11 SEPTEMBER 2020.

Ordlista kring problematiken

► Blockuthyrning:

Ett hyresavtal där minst tre bostadslägenheter hyrs ut gemensamt och där parternas avsikt är att hyresgästen ska hyra ut lägenheterna i andra hand. Hyreslagstiftningen tillåter i en sådan situation parterna att avtala som om hyresavtalet vore ett lokalhyresavtal, men endast i

den utsträckning hyresnämnden meddelar dispens för parternas avsteg från reglerna om bostadshyra. Parterna kan dock aldrig avtala bort förstahandshyresgästens direkta besittningsskydd eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren vid förlängning av hyresavtalet.

► Tvingande regler:

Regler i lag som inte går att avvika från genom avtal.

► Direkt besittningsskydd:

En bostadshyresgästs rätt att behålla hyresrätten om hyresvärdens uppsägning inte bärs upp av tillräckligt starka skäl. Vid

lokalhyra finns endast ett indirekt besittningsskydd, som i stället ger hyresgästen rätt till ekonomisk ersättning om skälen för uppsägning inte är övertygande.

► Kombinerad upplåtelse:

Ett hyresavtal med inslag av både lokal- och bostadsupplåtelse.

Den största risken för en fastighetsägare som står inför en uthyrning av en samhällsfastighet är att i stället blint förlita sig på att reglerna om lokalhyra är tillämpliga

stiftningens regler om lokalhyra eller bostadshyra skulle tillämpas på avtalsförhållandet.

I AVGÖRANDET GER Högsta domstolen ett flertal vägledande uttalanden vad gäller gränsdragningen mellan lokal- och bostadshyra, särskilt för kombinerade upplåtelse som avser flera lägenheter. För det första påtalar domstolen att det vid kombinerade upplåtelse står parterna fritt att avtala om att reglerna för bostadshyra ska gälla, med följderna att reglerna om blockuthyrning ska anses tillämpliga på hyresavtalet, något som närmast får tolkas som en påminnelse om att hyreslagstiftningen aldrig hindrar parterna från att avtala om ett starkare skydd för hyresgästen än vad lagen föreskriver. När parterna i stället har angett att avtalet avser lokalhyra ska dock en domstol självständigt bedöma om de tvingande reglerna för bostadshyra ändå ska tillämpas på avtalsförhållandet.

Den avgörande frågan är enligt dom-

stolen om en *inte oväsentlig del* av hyresobjektet avser bostad. Bedömningen görs mot bakgrund av en tolkning av parternas avtal, där domstolen ställer sig frågan hur en förnuftig person i samma situation som parterna hade uppfattat ändamålet med uthyrningen. Här avses inte nödvändigtvis det avtalade ändamålet som det har uttryckts i blanketten eller i hyresavtalets särskilda bestämmelser, utan en vidare bedömning av vad parterna avsåg i samband med avtalslutet. Faktorer som kan få betydelse är bland annat vad som framkommit under avtalsförhandlingarna, avtalets ordalydelse, avtalets systematiska uppbyggnad, parternas handlande efter avtalsingåendet, parternas tidigare agerande gentemot varandra i motsvarande avtalsituationer, lägenheternas utformning och verksamhetens art.

Högsta domstolen betonar också särskilt att bedömningen inte ska göras enbart mot bakgrund av den yta som lokal- respektive bostadsinslagen upptar. Avgörande är i

stället hur betydelsefulla de olika inslagen är för hyresobjektet som helhet. Det är alltså i teorin fullt möjligt att en kombinerad upplåtelse som till 90 procent består av bostadsytor ändå inte anses ha ett tillräckligt väsentligt bostadsinslag för att det ska vara fråga om bostadshyra, förutsatt att lokalinslaget framstår som särskilt betydelsefullt för den specifika upplåtelsen.

DET FINNS FLERA praktiska slutsatser att dra utifrån Högsta domstolens avgörande. För den försiktige fastighetsägaren finns alltid alternativet att beteckna hyresavtalet som en bostadsupplåtelse och söka dispens hos hyresnämnden i vanlig ordning. Eftersom dispens aldrig kan erhållas för avsteg från det direkta besittningsskyddet riskerar man dock att med ett sådant tillvägagångssätt "skänka" hyresgästen ett direkt besittningsskydd som egentligen inte hade varit nödvändigt enligt lag. Man står också risken att hyresnämnden nekar dispens i en eller flera frågor, med följderna att hyreslag-

FASTOFFICE
En del av Fastpartner

2990:-
/mån

Ett snabbare kontorshotell

Hyr kontor från 2990 kr/mån!

För fler frågor kontakta oss på:
www.fastoffice.se | info@fastoffice.se

FASTPARTNER

stiftningens regler om bostads- hyra blir tillämpliga på avtalet i större utsträckning än vad som varit tanken från början.

Den största risken för en fastighetsägare som står inför en uthyrning av en samhälls- fastighet är att i stället blint förlita sig på att reglerna om lokalhyra är tillämpliga. Söks ingen dispens för avsteg från reglerna om bostadshyra riskerar då fastighetsägaren att lida stor förlust om parterna senare blir oense i frågor som rör hyresavtalet och en domstol anser att bostadsreglerna är tillämpliga. Väljer parterna att trots osäkerheten beteckna avtalet som ett lokalhyresavtal bör extra omsorg läggas på att lyfta fram vikten av lokalinslagen och parternas avsikt med upplåtelsen, exempelvis genom att beskriva hyresobjektet som *gruppbostad* i motsats till *LSS-bo- städer att hyras ut i andra hand*.

Det är en tänkbar lösning att också i

Tänk på

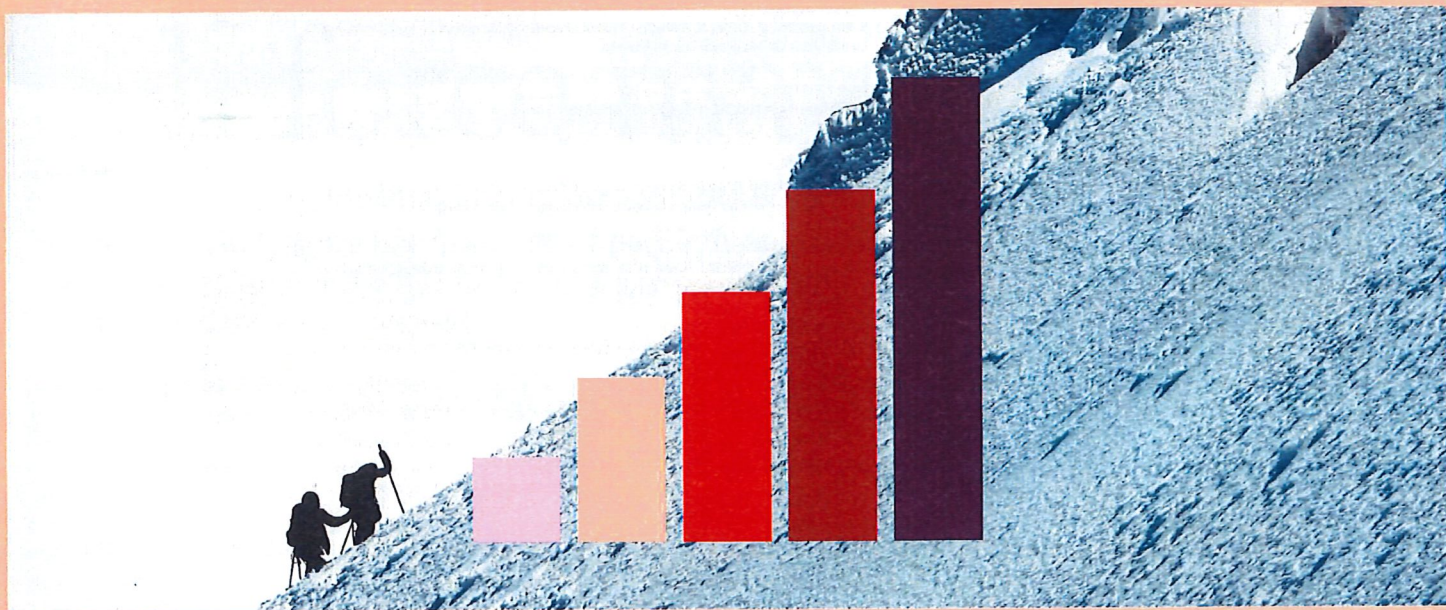
- En upplåtelse avseende samhällsfastigheter bör alltid föregås av en noggrann legal analys.
- Om hyresavtalet betecknas som en lokal- upplåtelse bör extra omsorg läggas på att lyfta fram vikten av lokalinslagen och parternas avsikt med upplåtelsen i avtalstexten.
- Att beteckna hyresobjektet som bostäder och ansöka om dispens för blockuthyrning minskar risken för obehagliga överraskningar, men innebär samtidigt en risk för att fastighetsägaren ger hyresgästen ett direkt besittningsskydd som inte hade varit nödvändigt enligt lag.



blockuthyrning. Ett varning- ens finger kan dock höjas för att parternas agerande efter avtalsingåendet är en aspekt bland många andra som är relevant för bedömningen av hyresförhållandets karaktär – risken finns alltså att ansökan om dispens i sig anses tala för att parterna uppfattat avtalet som en bostadsupplåtelse.

detta läge skicka in en ansökan om dispens för blockuthyrning till hyresnämnden och på så sätt få till stånd en bedömning av hyresavtalets karaktär enligt de principer som vi redogjort för ovan. Om nämnden bedömer hyresavtalet som en lokalupplåtelse kommer ansökan om dispens sannolikt att avslås på den grunden, vilket åtminstone ger viss vägledning för parterna i det fortsatta hyresförhållandet. Anser nämnden att det är fråga om en bostadsupplåtelse görs i stället en dispensprövning för

MOT BAKGRUND av att hyresavtal på detta område ofta sträcker sig över långa tidsperi- oder och ingås med starka hyresgäster som motparter kan ett förhastat antagande om vilka regler som gäller för den aktuella upp- låtelsen bli kostsamt för fastighetsägaren. För att undvika obehagliga överraskningar bör därför valet av strategi alltid grunda sig i en noggrann analys av den faktiska avtalsstrukturen, det faktiska hyresobjektet och den planerade verksamheten. Här kan en erfaren advokat vara till stor hjälp. ■



Ser du möjligheter för tillväxt?

Som oberoende specialister på skatt och finansiell transaktionsrådgivning vet vi att rätt använd expertis ger bättre resultat – därför erbjuder vi nära samarbeten, tydliga rekommendationer och hög tillgänglighet. **Läs mer** om hur vi kan hjälpa dig på svalner.se

Complexity Made Clear.



SVALNER