

# Vad rymms inom ändamålet bostad? Om bostadshyresgästers rätt att bedriva näringsverksamhet i lägenheten\*

ELISABETH AHLINDER\*\*

## 1. Inledning

Hur en bostadshyresgäst får använda lägenheten framgår av 12 kap. 23 § första stycket jordabalken (1970:994), JB. I bestämmelsen anges utgångspunkten att bostadshyresgästen inte får använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Med det menas det upplåtelseändamål som hyresgäst och hyresvärd vid avtalets ingående kan anses ha varit överens om. Upplåtelseändamålet framgår normalt genom uttrycklig formulering i avtalet, exempelvis bostad eller bostad och läkarpraktik.<sup>1</sup> Om ändamålet inte framgår skriftligen av avtalet eller om det finns en ändamålsbestämmelse i ett tidigare ingånget avtal som är allmänt hållen kan ändamålet även tolkningsvis fastställas mot bakgrund av allmänna avtalstolkningsprinciper.<sup>2</sup>

\* Artikeln har genomgått vetenskaplig expertgranskning (peer review). Den har tidigare publicerats i *Juridisk Tidskrift* 2019–20, s. 848 ff.

\*\* Docent vid Juridiska fakulteten, Stockholms universitet, verksam vid Stockholm Centre for Commercial Law.

<sup>1</sup> Se t.ex. följande rättsfall angående lägenheter upplåtna för kombinerat ändamål: NJA 1939 s. 57, NJA 1949 s. 141, RBD 1980:32 och RB 1978:13.

<sup>2</sup> Om tolkning och fastställande av det avsedda ändamålet se t.ex. RH 1996:31, lägenhet uthyrd som lokal, användes som bostad, där frågan var om hyresvärden kunde anses ha medgett ändrad användning; RH 37:79 inslag av bostadshyra ansågs ringa, avtal om uthyrning av bostadslägenheter som för Länsarbetsnämndens räkning skulle användas som lokaler för kontorsändamål. Lägenheterna kom emellertid faktiskt att användas som bostäder för Länsarbetsnämndens elever i AMS-utbildning men ansågs inte vara bostadslägenhet i hyreslagens mening. Se även t.ex. RBD 5:93 fråga om lägenhet för vårdboende var att anse som lokal eller bostadslägenhet och tolkning av allmänt hållna bestämmelser. Se vidare angående tolkning och fastställande av ändamål: RBD 10:82, RBD 22:92; Svea hovrätts beslut 2004-11-16 i mål nr ÖH 6341-04; Svea hovrätts beslut 2012-04-19 i mål nr ÖH 1968-12; Lagberedningens förslag till Jordabalk I med förslag till lag om nyttjand-

Hyresgästens skyldighet att använda lägenheten i enlighet med det avsedda ändamålet framgår även genom 12 kap. 42 § punkt sju JB, som anger att hyresavtalet är förverkat om hyresgästen använder lägenheten i strid med 23 § och inte efter tillsägelse utan dröjsmål vidtar rättelse. Hyresrätten är dock enligt femte stycket samma paragraf inte förverkad om det som ligger hyresgästen till last endast är av ringa betydelse. Om en hyresgäst använder lägenheten i strid med det avsedda ändamålet kan det även medföra att hyresgästen vid en förlängningstvist enligt 12 kap. 46 § punkterna ett och två JB inte har rätt att få avtalet förlängt.<sup>3</sup>

Mot bakgrund av de ovan nämnda bestämmelserna förefaller det rimligt att anta att ett hyresavtal med ändamål bostad enbart får användas som just bostad. Det förefaller också rimligt att anta att ett hyresavtal med flera angivna ändamål, som till exempel bostad och läkarpraktik, får användas dels som bostad, dels för bedrivande av den i avtalet uttryckligen angivna näringsverksamheten. Skulle hyresgästen i endera fallet avvika från det angivna ändamålet får det vidare förmodas vara så att hyresgästen därmed riskerar att hyresavtalet förverkas eller att hyresgästens avtal kan sägas upp utan möjlighet till förlängning.<sup>4</sup>

I doktrin och praxis har det dock sedan länge antagits att ändamålet bostad inte nödvändigtvis utesluter att hyresgästen även i viss utsträckning bedriver näringsverksamhet i lägenheten.<sup>5</sup> Till exempel anger Bengtsson med flera att

derätt till fast egendom 1905, s. 230; Björkdahl, P. E, Hyra av bostad och lokal, 2 uppl. 2018, s. 41 f., samt Edling, T, Jordabalk (1970:994) 12 kap. 23 §, Lexino 2016-08-31 under 2.1.

<sup>3</sup> Se t.ex. Svea hovrätts beslut den 2019-03-26 Mål nr ÖH11887-18, hyresgästen hade åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst i sådan hög grad att avtalet inte skäligen skulle förlängas, bland annat men inte enbart på grund av att hyresgästen använt lägenheten för hotellliknande verksamhet.

<sup>4</sup> Notera dock att det krävs annan användning för att förverkandegrund ska föreligga, att inte använda en lägenhet för något ändamål utgör inte grund för förverkande, se t.ex. BD 162/1991.

<sup>5</sup> Se Bengtsson, B, Hager, R och Victorin, A, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 9 uppl., 2019, s. 220 f.; Lejman, F, Den nya hyresrätten efter hyresregleringens avskaffande, 1976, s. 246 ff.; Holmqvist, L, och Thomsson, R, Hyreslagen (JUNO Version:11Z) 12 kap. 23 § JB Första stycket – Ändamål – bostad; Edling, T, Jordabalk (1970:994) 12 kap. 23 §, Lexino 2016-08-31 under 2.1; Björkdahl, P. E, Hyra av bostad och lokal, 2 uppl., 2018, s. 41 f., Victorin, A m.fl., Kommersiell hyresrätt, 4 uppl., 2017, s. 20 ff.; Underskog, T och Skorup, U, Hyreslagarna, 11 uppl., 2018, s. 94; Grauers, F, Nyttjanderätt, Hyra, bostadsrätt och tomträtt, 14 uppl., 2014, s. 68; se vidare NJA 1920 s. 581, BD 272/1985 samt RBD 28:76; se även kommentarer i Distansarbetsutredningen SOU 1998:115 s. 163.

”hyresgästens användning av bostaden tillåter honom också att bedriva viss näringsverksamhet där, t.ex. som kontor”.<sup>6</sup> Grauers anger att hyresvärden får tolerera avvikande användning så länge inte exempelvis ”täta kundbesök och varutransporter ökar slitaget på lägenheten och/eller medför buller och störningar för övriga boende”.<sup>7</sup> Victorin med flera anger att det allmänt kan sägas att ”det fordras att verksamheten har sådan karaktär eller omfattning att den har verklig betydelse för hyresvärden, t.ex. genom att den är störande eller att den medför förlitning e.d.”, för att ändrad användning ska anses föreligga.<sup>8</sup> Edling utgår från de kommentarer som finns i litteraturen och anger sedan att ändrad användning av betydelse för hyresvärden (från bostad till bostad och lokalverksamhet) föreligger ”[n]är omständigheterna är sådana att de motsvarar det som utgör en befogad anledning för hyresvärden enligt [12 kap. 23 §] andra stycket”.<sup>9</sup> Holmqvist och Thomson anger kort att det framgår av 12 kap. 23 § JB att hyresvärden måste ”acceptera ”avvikelser som är utan betydelse”.<sup>10</sup>

Ett ytterligare exempel som kan nämnas är Distansarbetsutredningens uttalande i samband med att ändamålet bostad togs upp som en del i utredningen om privatpersoners möjlighet att arbeta från hemmet. Utredningen antog, efter en kortare praxisgenomgång, den något försiktigare ståndpunkten att man ”eventuellt [kan] säga att det verkar krävas ganska mycket för att man skall anses ha använt en lägenhet till något annat än det avsedda ändamålet, eller åtminstone för att det skall vara av betydelse för hyresvärden.”<sup>11</sup>

Såvitt kan utläsas och förstås baseras utgångspunkten att bostadshyresgäster har rätt att bedriva viss näringsverksamhet i lägenheten i huvudsak på tolkning av 12 kap. 23 § JB. Särskilt den andra meningen i första stycket som lyder: hyresvärden får dock inte åberopa avvikelser som är utan betydelse för honom.<sup>12</sup> Utifrån hur författarna anger stöd får uppfattningen att hyresgästen får bedriva viss näringsverksamhet i bostaden förefaller vidare Högsta

<sup>6</sup> Bengtsson, B., Hager, R och Victorin, A, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 9 uppl., 2019, s. 221.

<sup>7</sup> Grauers, F, Nyttjanderätt, Hyra, bostadsrätt och tomträtt, 14 uppl., 2014, s. 68.

<sup>8</sup> Victorin, A, Badur, A, Flodin, J och Hager, R, Kommersiell hyresrätt, 4 uppl., 2017, s. 21 f.

<sup>9</sup> Edling, T, Jordabalk (1970:994) 12 kap. 23 §, Lexino 2016-08-31.

<sup>10</sup> Holmqvist, L, och Thomsson, R, Hyreslagen (JUNO Version:11Z) 12 kap. 23 § JB Första stycket – Ändamål – bostad.

<sup>11</sup> Se SOU 1998:115 Distansarbete och annan lagstiftning s. 163.

<sup>12</sup> Se till exempel Grauers som inte anger någon annan källa än lagtext för att underbygga sina slutsatser, Grauers, F, Nyttjanderätt, Hyra, bostadsrätt och tomträtt, 14 uppl., 2014, s. 68.

domstolens avgörande NJA 1920 s. 581 vara den källa som anses ge huvudsaklig auktoritet och stöd för utgångspunkten och bedömningen av vad som kan anses omfattas av ändamålet bostad.<sup>13</sup>

I den här artikeln diskuteras och analyseras huruvida bostadshyresgäster bör anses ha rätt att i viss utsträckning bedriva näringsverksamhet i lägenheten. Analysen fokuserar särskilt på hur meningen ”hyresvärden får dock inte åberopa avvikelser som är utan betydelse för honom” ska förstås. Vidare analyseras hur tolkning och tillämpning av 12 kap. 23 § JB har gjorts i relevant praxis. Artikeln inleds med en språklig och kontextuell analys av förarbeten från Lagberedningens förslag till Jordabalk år 1905 till antagande av proposition 1970:20. Syftet med genomgången är att spåra och försöka förklara ändamålsbestämmelsens historiskt avsedda funktion samt koppling till bestämmelser om förverkande. Någon systematisk genomgång av bakgrunden till ändamålsbestämmelsens nuvarande formulering har inte tidigare gjorts.

<sup>13</sup> Exempelvis förefaller Lejman och Victorin huvudsakligen grunda sin bedömning av hyresgästens rätt att använda sin bostad även för andra ändamål på NJA 1920 s. 581, fallet är inte det enda som Lejman och Victorin hänvisar till, de andra fall som anges underbygger dock inte slutsatsen att ändamålet ska tolkas så extensivt som HD i NJA 1920 s. 581 gör, och eftersom varken Lejman eller Victorin närmare anger hur de bedömer att olika fallen bör tolkas i förhållande till 12 kap. 23 § JB:s innebörd och till varandra, får det förmodas att de utgår från detta första avgörande som varande av vägledande relevans för tolkning och tillämpning av 12 kap. 23 § JB. (Se Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 9 uppl., 2019, s. 220 f., samt Den nya hyresrätten efter hyresregleringens avskaffande, 1976, s. 246 ff.); Björkdahl anger endast NJA 1920 s. 581 som stöd för uppfattningen att det möjligen är så att bedrivande av näringsverksamhet i ringa omfattning inte ska anses som ändrad användning. Hon anför vidare att synsättet sannolikt motiveras av att hyresvärden inte kan invända mot näringsverksamheten så länge den inte utgör en olägenhet för hyresvärden (se Hyra av bostad och lokal, 2 uppl., 2018, s. 41); Victorin, A., m.fl., anger förvisso fler källor som stöd för uppfattningen (NJA 1920 s. 581, NJA 1954 s. 509, RBD 28:76, BD 272/1985 med vidare hänvisning, för mer detaljerad framställning, till Lejman, Den nya hyresrätten efter hyresregleringens avskaffande (1976) s. 246 ff., samt även Holmqvist och Thomsson, Hyreslagen, Kommentaren till 12 kap. 23 §), dock på samma sätt som ovan nämnts, utan närmre kommentar angående de olika källornas inbördes relevans och med en slutsats som i huvudsak stöds av NJA 1920 s. 581, se Kommersiell hyresrätt, 4 uppl., 2017, s. 21, not 21; Edling anger som stöd för uppfattningen att ändamålet bostad kan ändras så länge det inte överstiger vad som enligt 12 kap. 23 § 2 meningen JB inte ska tillåtas som ändrad användning för lokal, NJA 1920 s. 581, NJA 1949 s. 141 (som dock behandlar ett fall av blandad upplåtelse och inte bör anses direkt relevant för denna fråga), NJA 1954 s. 509, RBD 1976:12 samt i övrigt generellt till Lejman, Holmqvist/Thomsson, samt Victorin (samma källor som ovan), se Jordabalk (1970:994) 12 kap. 23 §, Lexino 2016-08-31.

Därefter redogörs för och analyseras avgöranden från Högsta domstolen, Bostadsdomstolen och Svea hovrätt. Syftet med genomgången och analysen av rättsfallen är dels att utreda huruvida det genom praxis är möjligt att fastställa att bostadshyresgäster har rätt att i viss utsträckning använda lägenheten för näringsverksamhet, dels att försöka klarlägga hur domstolarna tolkar och tillämpar 12 kap. 23 § JB samt vilken rättslig argumentation som anges som grund för besluten. Avslutningsvis ges några sammanfattande kommentarer och slutsatser samt ett förslag till hur 12 kap. 23, 42 och 46 §§ JB kan tolkas och tillämpas på ett mer systematiskt och förutsebart sätt – särskilt med avseende på hyresgästens möjlighet att bedriva näringsverksamhet i bostaden.

## 2. Ändamålsenlig användning – från outtalad och given ”naturlig” skyldighet till uttrycklig men tvetydig lagbestämmelse

I Lagberedningens förslag till Jordabalk I med förslag till lag om nyttjanderätt till fast egendom 1905 fanns ingen uttrycklig bestämmelse som angav att hyresgästen måste använda lägenheten i enlighet med det avsedda ändamålet. En sådan bestämmelse ansågs inte nödvändig eftersom skyldigheten ansågs vara grundläggande och följde av avtalsförhållandets natur.<sup>14</sup> Att hyresgästens användning av lägenheten i enlighet med ändamålet var en särskilt viktig skyldighet för hyresgästen framkom dock ändå tydligt i 1905 års förslag genom förverkandebestämmelserna. Av de fem punkterna i 3 kap. 23 § lag (1907:36) om nyttjanderätt till fast egendom, NJL, angavs som punkt två, näst efter hyresgästens skyldighet att betala hyra, att hyresrätten förverkas om hyresgästen använder lägenheten i strid med ändamålet.

Likt nuvarande formulering av förverkandegrunder skulle avtalet dock inte förverkas om hyresgästen gjort sig skyldig till en avvikelse som endast kunde anses vara av ringa betydelse.<sup>15</sup> Exempel på vad som enligt förarbetena skulle anses utgöra avvikelse av ringa betydelse var om hyresgästen använt lägenheten i strid med det angivna ändamålet men att villkoret i sig fick anses vara särskilt begränsande för hyresgästen och därmed oskäligt till sin karaktär. Om hyresvärden uppställt ett villkor som på ett oskäligt sätt begränsade

<sup>14</sup> Se Lagberedningens förslag till Jordabalk I med förslag till lag om nyttjanderätt till fast egendom 1905 s. 226.

<sup>15</sup> Se närmare näst sista stycket i dåvarande förverkandebestämmelsen, 3 kap. 23 § ”Finnes i fall, som denna § afser, hvad som lägges hyresgästen till last vara af ringa betydenhet, må ej hyresgästen skiljas från lägenheten.”

hyresgästens möjlighet att använda lägenheten och därmed minskade hyresgästens trygghet i besittningen till lägenheten skulle det alltså inte kunna åberopas som grund för förverkande.<sup>16</sup>

Först år 1939 formuleras hyresgästens skyldighet att använda lägenheten i enlighet med ändamålet uttryckligen i en bestämmelse i lagen.<sup>17</sup> Enligt 1939 års förslag, som sedermera antogs som lag, formulerades ändamålsbestämmelsen på följande sätt: ”Lägenheten må icke av hyresgästen nyttjas till annat ändamål än vid upplåtelsen förutsattes; dock äge hyresvärden, ändå att annat avtalats, ej åberopa avvikelse som för honom är utan betydelse.”<sup>18</sup> I jämförelse med nu gällande ändamålsbestämmelse kan konstateras att endast mindre förändringar har gjorts sedan år 1939. Dels har bisatsen ”ändå annat avtalats” tagits bort, dels har viss språklig modernisering vidtagits. Så här långt är möjligt att se att den del av andra stycket i 12 kap. 23 § JB som förefaller vara åtminstone en del av grunden till varför flera författare anger att bedrivande av viss näringsverksamhet får accepteras inom ramen för ändamålet bostad, har funnits i lagtext allt sedan den första uttryckliga bestämmelsen om hyresgästens skyldighet att använda lägenheten i enlighet med ändamålet infördes. Dessvärre framgår det inte lika klart av förarbetena vad avsikten med den andra meningen var.

Det första förslaget till uttrycklig ändamålsbestämmelse i NJL formulerades av Hyreslagstiftningsutredningen år 1938. I Hyreslagstiftningsutredningens förslag angavs dock huvudregeln att hyresgästen inte får använda lägenheten till något annat ändamål än det avsedda utan tillägg om att avvikelser utan betydelse för hyresvärden inte fick åberopas. Föreslagen lydelse i 1938 års förslag var: ”[h]yresgästen äge icke nyttja lägenheten till

<sup>16</sup> Se t.ex. diskussion om förverkande och ordningsföreskrifter och särskilda villkor i Lagberedningens förslag till Jordabalk I med förslag till lag om nyttjanderätt till fast egendom 1905 s. 224 ff.

<sup>17</sup> Ändamålsbestämmelsen placerades i 3 kap. 23 § NJL som efter revideringen alltså inte längre var en förverkandebestämmelse, se prop. 1939:166 med förslag till lag angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom, m.m. s. 9.

<sup>18</sup> Se prop. 1939:166 s. 9. Av 23 § följde enligt det ursprungliga förslaget även att ”Hyresgästen må ej i lägenheten inrymma främmande personer under sådana omständigheter att därav kan uppkomma men för hyresvärden”. Andra meningen förflyttades sedermera till en egen bestämmelse och partiell sublokation. Hyreslagstiftningskommitténs förslag låg till grund för 1939 års ändringar i 3 kap. NJL. Se t.ex. SOU 1961:47 s. 50 vid beskrivningen av gällande rätt.

annat ändamål än vid upplåtelsen förutsattes.”<sup>19</sup> Tillägget i ändamålsbestämelsen att avvikelser utan betydelse inte får åberopas infördes efter justering av hyreslagstiftningsutredningens förslag i 1939 års proposition.

Skälet till varför en andra mening infördes i 3 kap. 23 § NJL i enlighet med 1939 års förslag framgår inte av förarbetena. Ändringen har vare sig motiverats eller kommenterats. Men även om tillägget infördes utan närmare kommentar om varför det skulle införas,<sup>20</sup> innebär det dock inte att avsikten med tillägget förblir helt oklar. Till exempel är det mot bakgrund av de övergripande ändringar som genomfördes vid revideringen av hyreslagen, med beaktande av det syfte mot vilket revideringen vidtogs, samt i förhållande till den diskussion som förts avseende vad som enligt 3 kap. 42 § NJL skulle anses vara av ringa betydelse möjligt att dra vissa slutsatser i detta avseende.

De ändringar som infördes genom revideringen av hyreslagen som inleddes genom 1938 års utredning syftade till att ge bostadshyresgäster en starkare ställning. Även om 1907 års NJL redan vid denna tidpunkt innehöll särskilda bestämmelser som var avsedda att balansera partsförhållandet mellan hyresgäst och hyresvärd var det alltså huvudsakligen avtalsfrihet som gällde. Av utredningen framkom att det ansågs att den grundläggande utgångspunkten om avtalsfrihet i 1907 års NJL utgjorde ett problem och att revideringen av NJL syftade till att motverka att hyresvärdar genom att införa väldigt många ordningsföreskrifter och andra villkor i praktiken kunde radera eller kraftigt minska hyresgästens säkerhet i hyresavtalet.<sup>21</sup>

<sup>19</sup> Se Lagförslagsformulering SOU 1938:22 s. 14, under rubriken Om hyresgästens skyldigheter vid lägenhetens nyttjande.

<sup>20</sup> Se prop. 1939:166 s. 103.

<sup>21</sup> Angående utgångspunkten och jämförelsen med existerande avtalsvillkor och syftet att i lagtext fånga upp dels sådana bestämmelser som var standard, dels motverka att bestämmelser som var långt mer detaljerad än en grundläggande skäligen avtalsbestämmelse skulle kunna medföra att hyresgästen hamnade i en sämre och mer osäkert läge än vad som ansåg skäligen och rimligt, jfr tidigare förarbetsuttalanden om vanliga villkor i hyresavtalsblankettformulär som vid tiden i stor omfattning användes i SOU 1938:22 s. 214 ”Mycket vanlig är vidare klausulen att lägenheten uthyres att användas för det med förhyrningen avsedda ändamålet »om och i den mån vederbörande myndigheter medgiva». Hyresgästens i 3 kap. 16–18 §§ stadgade allmänna skyldigheter vid lägenhetens begagnande äro i kontraktsformulären utan undantag kompletterade och utvidgade genom stundom mycket detaljrika bestämmelser.” Diskussionen om missbruk av detaljerade bestämmelser föregick dock redan i 1905 år förslag till jordabalk I. Se t.ex. följande utdrag angående ordningsföreskrifter som åberopas som grund för förverkande, s. 218: ”I de vanligen begagnade formulären till hyreskontrakt förekomma ock merendels bestämmelser i detta hänseende, hvilka emellertid icke alltid hålla sig inom gränsen af hvad för ändamålet kan anses nödigt och lämpligt. Ofta nog åläggas hyresgästen förpliktelser, hvilka måste anses

Grunden till reformen var således ett behov av att skapa ett starkare socialt skydd för hyresgästen. Reformen innebar bland annat att hyresgästen gavs en optionsrätt (ett besittningsskydd) och att det infördes flera tvingande bestämmelser som syftade till att skydda hyresgäster mot ”ohemula krav” från fastighetsägarna. En målsättning med reformen var att förhindra att hyresvärdar kunde inskränka hyresgästens rörelsefrihet på ett orimligt sätt eller i övrigt infoga detaljerade kontraktsbestämmelser som ansågs olämpliga.<sup>22</sup>

En av de bestämmelser som infördes vid denna reform var alltså den uttryckliga skyldigheten för hyresgästen att använda lägenheten i enlighet med det avsedda ändamålet. Införandet av 3 kap. 23 § NJL genom antagande av 1939 års förslag var dock inte avsedd att medföra en materiell ändring av rättsläget. De enda skäl som anfördes för att hyresgästens skyldighet att använda lägenheten i enlighet med det avsedda ändamålet skulle formuleras som en uttrycklig bestämmelse var dels att sådana villkor ändå redan utgjorde standard på marknaden, dels att en sådan uttrycklig skyldighet fanns i det norska förslaget till lov om husleie 23 § och i den danska Lov om Leje 44 §.<sup>23</sup> Den uttryckliga bestämmelsen avseende hyresgästens grundläggande skyldighet att använda lägenheten i enlighet med ändamålet motiverades således främst av önskemål om att formalisera villkor i hyreslagen som redan i betydande omfattning användes av fastighetsägare samt att göra den svenska lagtexten mer enhetlig med annan nordisk hyreslagstiftning.

Eftersom någon materiell ändring inte var avsedd får det antas att det övergripande syftet med formuleringen av hela 3 kap. 23 § NJL var att bestämmelsen skulle motsvara och överensstämma med vid tiden gällande rätt. Vilken som nämnts inledningsvis i detta avsnitt enligt 1907 års lag var att hyresgästen hade en strikt skyldighet att använda lägenheten i enlighet med det avsedda ändamålet. Men, att hyresvärdar som grund för förverkande inte fick åberopa avvikelser från ändamålsbestämmelser som var formulerade

godtyckliga och icke uppbäras af något hyresvärdens verkliga intresse. Att dylikt godtycke icke bör af lagstiftningen stödjas är påtagligt; hyresgästens underlåtenhet att följa sådana regler bör icke rimligen kunna ådraga honom den i aftalet vanligen stadgade påföljden af hyresrättens förverkande. De af hyresvärdar utfärdade ordningsföreskrifter måste enligt förslaget, om deras åsidosättande skall medföra denna påföljd, stå i öfverensstämmelse med ortens sed och allmänna uppfattning; eljest sakna de i sådant hänseende betydelse”. Se även liknande diskussion om att hyresvärdars uppställande av detaljerade villkor som begränsar hyresgästens rätt utöver vad som kan anses skäligt och rimligt inte ska kunna åberopas som grund för förverkande, s. 224–225 i förslaget.

<sup>22</sup> Se prop. 1939:166 s. 24 samt SOU 1938:22 s. 114.

<sup>23</sup> Se SOU 1938:22 ss. 83, 214, 240 och 260.



på ett sådant sätt att de fick anses utgöra ohemula krav, uppställda i syfte att kraftigt minska hyresgästens säkerhet i hyresavtalet. Den inskjutna bisatsen ”ändå annat avtalats” i 3 kap. 23 NJL kan även anses tala för detta, att avsikten med formuleringen var att avspegla den övergripande målsättningen att motverka att skrupellösa hyresvärdar tilläts använda oskäligen villkor för att försvaga hyresgästens ställning.

En möjlig fråga att ta ställning till i sammanhanget är om det bör läggas vikt vid det faktum att bisatsen ”ändå annat avtalats” inte finns i nuvarande 12 kap. 23 § JB. Huruvida borttagandet av denna bisats kan ha varit avsedd att ge bestämmelsen en vidare omfattning och innebörd än vad den ditintills, i enlighet med ovan förda resonemang, får anses varit avsedd att ha? Någon fullständig klarhet avseende avsikten med borttagandet går dock inte att få. Borttagandet vidtogs i samband med nästa revidering av NJL som påbörjades genom hyreslagstiftningssakkunnigas utredning år 1967. Borttagandet genomfördes på samma sätt som införandet, helt utan kommentar eller angivande av syfte med ändringen. Med beaktande av att det inte heller vid denna revidering av ändamålsbestämmelsen i hyreslagen angavs att någon materiell förändring var avsedd bör dock inte borttagandet i sig anses utgöra skäl för att anta 12 kap. 23 § första stycket andra meningen JB skulle ha en mer extensiv innebörd än vad dess föregångare i 3 kap. 23 § NJL hade.<sup>24</sup>

<sup>24</sup> Tillägget togs bort redan i de hyreslagstiftningssakkunnigas förslag i prop. 1967:141 (som aldrig formellt antagits men som genom hänvisning dels i prop. 1968:91, dels i prop. 1970:20, innehållsmässigt utgör grunden till stora delar av nuvarande 12 kap. JB, se vidare i slutet av denna not) men utan angivande av särskilt skäl för revideringen. Av vad som kan utläsas ur 1967 års förslag, liksom de ändringsförslag som följde därefter och som sedermera antogs som gällande i nuvarande 12 kap. genom antagande av proposition 1970:20, har dock ingen materiell ändring varit avsedd i detta avseende heller. Vid de tillfällen 12 kap. 23 § 1 st. 2 men JB omnämns i andra lagändringssammanhang, efter revideringen i enlighet med förslagen år 1938 och 1939, ges inga ytterligare kommentarer om syfte och avsedd innebörd av bestämmelsen. I SOU 1961:47 s. 15 och 188, formulerades då föreslagen ändamålsbestämmelse, som placerades i 27 §, på följande liknande sätt som i 1938 och 1939 års förslag: ”Lägenheten må icke av hyresgästen nyttjas till annat ändamål än vid upplåtelsen förutsattes; dock äger hyresvärdan, även om annat avtalats, ej åberopa avvikelser, som för honom är utan betydelse.”. Att notera är att formuleringen ”även om annat avtalats” alltså är kvar i förslaget. Genom formuleringen av förslaget i prop. 1967:141, tas formuleringen ”även om annat avtalats” bort, dock utan någon förklaring till varför. I förslaget anges generellt att ingen ändring utöver av rent formell natur är avsedd i förhållande till tidigare utredningar och förslag, se s. 9 och följande citat från s. 215: ”Hyresgästens skyldigheter vid nyttjandet av lägenheten 23, 24, 25, 26, och 27 §§. Paragraferna motsvarar med vissa ändringar av formell natur 23–27 §§ hyreslagen, 27–31 §§ i hyreslagskommitténs förslag och 23–27 §§ i de sakkunnigas förslag. Bestämmelsen i 23 § andra stycket hyreslagen har flyttats (se 12 § hyreslagskommitténs förslag

Sammanfattningsvis finns stöd för att anta att den historiskt avsedda innebörden av 12 kap. 23 § första stycket andra meningen JB var att hyresvärden inte fick åberopa avvikelser från ändamålsvillkor som kunde anses oskäligen och uppställda i syfte att minska hyresgästens trygghet i besittningen. Syftet var i huvudsak att klargöra att avvikelse från ändamålsvillkor, som i sig inte kunde anses vara uppställda i ett skäligt och godtagbart syfte och som fick anses vara avsedda att minska hyresgästens trygghet i besittningen, inte kunde anses vara förverkandegrundande. Syftet var till exempel inte att förändra hyresgästens grundläggande skyldighet att använda lägenheten i enlighet med ändamålet till att även innefatta en rätt att använda lägenheten för andra ändamål.

### 3. Fristående tolkning av lagtextens ordalydelse? Om tolkning av ordalydelse i ljuset av lagtextens ursprungliga syfte, ändamål och grundläggande systematik

Det kan mot den bakgrund som redovisats ovan anses olyckligt att 12 kap. 23 § första stycket JB formulerades som den gjorde. Tillägget till det första stycket har inte gjort bestämmelsen klarare utan snarare otydligare. Om 12 kap. 23 § första stycket andra meningen JB tolkas i enlighet med sin ordalydelse kan det anses finnas stöd för att domstolen ska göra en subjektiv tolkning av vilka avvikelser från ändamålet som hyresvärden får åberopa. Det kan till exempel anses rimligt att bedömningen av vad som är *utan betydelse* för hyresvärden är en fråga som ska avgöras utifrån en faktisk bedömning av vilka eventuella skador eller andra olägenheter som den avvikande användningen orsakar för hyresvärden.

Det föreligger dock inget stöd i förarbetena för att en sådan tolkning och tillämpning av bestämmelsen skulle varit avsedd. Med beaktande av att

samt 40 § i de sakkunnigas förslag och 41 § i departementsförslaget). 24 § fjärde stycket hyreslagen har utformats i anslutning till de föreslagna ändringarna i bestämmelserna om substitution och sublokation (se 28 § fjärde stycket i hyreslagskommitténs förslag samt 24 § fjärde stycket i de sakkunnigas förslag och departementsförslaget). Som sista stycke har tagits upp den regel som de sakkunniga föreslagit i 80 § tredje stycket.”; I prop. 1968:91 s. 19 anges samma formulering av ändamålsbestämmelsen som i 1967 års proposition, förslaget i 1968 års proposition överförs sedan i JB genom antagande av förslag i prop. 1970:20 om att införa 3 kap. NJL i 12 kap. JB, med endast smärre justeringar. Prop. 1968:91 formulerades med enbart ett fåtal undantag i enlighet med de förslag som lades fram i prop. 1967:141, se prop. 1968:91 s. 2.

ovan nämnda tolkning baserad på bestämmelsens ordalydelse leder till att hyresgästens grundläggande skyldighet att använda lägenheten i enlighet med ändamålet förändras finns det skäl för att anta viss försiktighet med att basera tolkningen av bestämmelsen på dess ordalydelse utan beaktande av dess avsedda syfte och ändamål.

Om 12 kap. 23 § första stycket andra meningen JB tolkas i förhållande till sin ordalydelse men med beaktande av de uttalanden som gjorts i samband med bestämmelsens formulering, införande och olika ändringar, framträder en något annorlunda bild av vad det är för omständigheter som kan anses vara *utan betydelse* för hyresvärden. Som anförts ovan får avsikten med formuleringen av 12 kap. 23 § första stycket andra meningen JB antas ha varit att klargöra att hyresvärden inte kunde uppställa villkor som på ett oskäligt sätt inskränkte hyresgästens trygghet i besittningen som grund för förverkande. Vad som enligt förarbetsuttalandena ska förstås med *utan betydelse* förefaller sammantaget i princip enbart vara avvikelser från otillbörligt uppställda inskränkningar avseende lägenhetens användning.

Även om de syften och ändamål som anges som grund för formulering av ändamålsbestämmelsen i förarbetena är av viss ålder, tillkomna under en annan tid med delvis annorlunda samhällsnormer och förutsättningar som grund, är de utgångspunkter som framgår genom förarbetena alltså relevanta att ta i beaktande vid tolkning och tillämpning. Det huvudsakliga skälet är att de överensstämmer med hyreslagens systematik. Användning av lägenheten i enlighet med ändamålet är en av de mest grundläggande skyldigheterna för hyresgästen. Skyldighetens fundamentala karaktär tydliggörs genom att icke-uppfyllande kan leda till den i bostadshyresrättsliga sammanhang tyngsta påföljden, förlust av hyresrätten och besittningsskyddet. Därmed är det av mycket stor vikt att hyresvärdar inte tillåts formulera vilka villkor och ordningsföreskrifter som helst, för att sedan åberopa dessa som skäl för att hyresgästens avtal ska förverkas.

Vad som tolkningsvis får förstås med *utan betydelse* utifrån denna kontext är, som nämnts ovan, avvikelser från ändamålsvillkor som får anses vara oskäligt begränsande och betungande för hyresgästen. Mot denna tolkningsutgångspunkt förefaller tolkningen att hyresvärden får "acceptera" att hyresgästen i viss utsträckning använder lägenheten även för andra ändamål än bostad ganska långtgående. För att tolkningen ska kunna anses överensstämma med de utgångspunkter som följer av förarbetena borde grunden till varför bostadshyresgästen anses ha rätt att i viss utsträckning bedriva näringsverksamhet i lägenheten då vara att upplåtelseändamålet bostad anses vara

oskäligt i sig. Det vill säga att skälet till varför en konstaterad avvikelse från ändamålet bostad inte ska bedömas vara av betydelse för hyresvärden är att hyresvärden, genom att begränsa bostadshyresgästens användning av lägenheten till att enbart bo i den, anses ha uppställt ett oskäligt särskilt betungande villkor som inte ska beaktas.

I förhållande till förarbetsuttalanden och lagstiftningens systematik föreligger dock ingen grund för att anta att villkor som anger att lägenheten enbart får användas som bostad skulle kunna betraktas som oskäligt begränsande för hyresgästen. Oskäligheten bör i sådant fall anses föreligga på grund av att ändamålet utesluter annan användning, men en sådan tolkning av oskälighet får anses alltför extensiv. Att bostadshyreslägenheter kan upplåtas med enbart ett ändamål, är ju till exempel en uttalad förutsättning i 12 kap. 1 § JB. Däremot kan man tänka sig att olika typer av mer svärmotiverade inskränkningar i hur hyresgästen får använda lägenheten kan anses vara utan betydelse för hyresvärden och att en avvikelse från en sådan inskränkning därmed inte får åberopas av hyresvärden som en avvikelse från ändamålet.

Till exempel hade vid tiden för införandet av 3 kap. 23 § NJL hyresgästföreningen under en längre tid arbetat för att vissa kontraktuella begränsningar i hyresavtal som förbjöd hyresgästen att låta barn vistas i lägenheten inte skulle kunna åberopas som grund för förverkande.<sup>25</sup> Den bakomliggande grunden till att avvikelsen är utan betydelse för hyresvärden och inte får åberopas är då att villkoret i sig är att betrakta som oskäligt betungande för hyresgästen och därmed ogiltigt – hyresvärden får således inte åberopa villkoret och ändamålsstridig användning som grund för förverkande.

#### 4. Ändamålsenlig användning enligt praxis

Av redogörelsen och analysen ovan kan i korthet konstateras att tolkningen av 12 kap. 23 § första stycket andra meningen JB, att bostadshyresgäster i viss utsträckning kan använda lägenheten för att bedriva näringsverksamhet, åtminstone inte kan bekräftas genom förarbetsuttalanden eller understödjas av hyreslagens grundläggande intressebalansering och systematik. I den fortsatta framställningen utreds huruvida det är möjligt att härleda och styrka att bostadshyresgäster har en rätt att använda lägenheten i viss utsträckning för näringsverksamhet genom utvecklingen i praxis.

<sup>25</sup> Se SOU 1938:22 s. 92.

I det följande redogörs för och analyseras domar från Högsta domstolen, Bostadsdomstolen och Svea hovrätt från år 1920 och fram till januari 2020. Då den aktuella frågan om möjligheten för bostadshyresgäst att inom ramen för ändamålet bostad i viss utsträckning även kunna bedriva näringsverksamhet endast har behandlats och prövats i ett fåtal ärenden har inget särskilt urval gjorts. Avsnittet behandlar de publicerade avgöranden från Högsta domstolen Bostadsdomstolen och Svea hovrätt som framkommer efter sökning i två rättsliga databaser,<sup>26</sup> samt även i viss utsträckning opublicerade avgöranden som antingen nämnts i doktrin eller som på annat sätt omtalats i doktrin och äldre rättsfallssammanställningar avseende frågan om bostadshyresgästens användning av lägenheten.

#### 4.1 Högsta domstolens domar NJA 1920 s. 581 och 1949 s. 509

Frågan om hur 12 kap. 23 § JB ska tolkas och tillämpas avseende hyresgästens användning av bostaden för näringsverksamhet har inte prövats av Högsta domstolen i modern tid men har dock historiskt prövats två gånger tidigare. Först i NJA 1920 s. 581 och senare i NJA 1949 s. 509.

I NJA 1920 s. 581 prövade Högsta domstolen om en bostadshyresgäst hade förverkat hyresavtalet genom att även ha bedrivit advokatverksamhet i lägenheten. Advokatverksamheten bedrevs av hyresgästen själv och några av hyresgästen anställda personer. Mellan 8–10 personer besökte lägenheten dagligen. I domskälen diskuteras huruvida advokatverksamhet kan anses falla inom ändamål bostad. Högsta domstolen fann att advokatverksamheten med hänsyn till vad som framgått angående omfattning och beskaffenhet av verksamheten inte skulle anses utgöra en avvikelse från ändamålet bostad. Hyresgästen hade därmed inte nyttjat lägenheten för annat ändamål än bostad och hyresrätten var därmed inte förverkad.

Högsta domstolens utgångspunkt för bedömningen är intressant. Drivande av verksamhet i en lägenhet skiljer sig till sin natur väsentligen från användning av en lägenhet som bostad. Det borde inte krävas någon tolkning av vare sig ändamålet eller verksamheten för att fastställa att bedrivande av advokatverksamhet inte kan anses falla inom ändamålet bostad. Bedömningen av hyresavtalets eventuella förverkande med utgångspunkt i frågan om advokatverksamhet kan antas rymmas inom ramen för ändamålet bostad förefaller därmed något motsägelsefull. Motsägelsen och avhållandet av domstolen från att närmare förklara hur bedrivande av näringsverksam-

<sup>26</sup> Juno och Bisnode Infotorg juridik.

het kan anses falla inom ändamålet bostad skulle dock kunna ha en enkel förklaring. Ett möjligt skäl till varför domstolen inte närmare kommenterar den rent logiskt språkliga inkonsekvensen är att domstolen helt enkelt inte menade att advokatverksamheten kunde rymmas inom bostadsändamålet, utan enbart att avvikelserna inte skulle anses utgöra grund för förverkande, vilket var den rättsfråga som domstolen hade att avgöra. Det är möjligt att domen på grund av bristande språklig precision oavsiktligt formulerades som att verksamheten rymdes inom ändamålet istället för det rimligare, att omfattningen av verksamheten och dess art inte skulle föranleda hyresavtalets omedelbara upphörande.<sup>27</sup>

Eftersom domstolen dock inte formulerade sin dom på detta sätt utan angav att advokatverksamheten rymdes inom bostadsändamålet, föreligger det i förhållande till denna dom viss grund för att framhålla den uppfattning och den tolkning av Högsta domstolens dom som angetts som uttryck för gällande rätt i doktrin: att hyresgästen inom ramen för bostadsändamålet även får bedriva näringsverksamhet i viss utsträckning. Hur tveksamt detta beslut än må te sig ur språkligt och logiskt perspektiv.

<sup>27</sup> Av HD:s domskäl framgår till exempel inte hur HD gör bedömningen av vad som kan anses falla inom ändamålet, utöver att hovrättens dom fastställs. Det hade till exempel varit intressant att se huruvida och i så fall på vilket sätt domstolen beaktat svarandens argument att användning av bostäder även till viss del som exempelvis advokatkontor eller läkarmottagning är vanligt och överensstämmer med god sed på hyresmarknaden. Att blandade upplåtelser förekom i viss utsträckning under denna tid, särskilt på landet (se t.ex. Lagberedningens förslag till jordabalk I med förslag till lag om nyttjanderätt till fast egendom 1905, s. 230, samt senare i prop. 1968:91 Bihang A s. 240 (prop. 1967:141 s. 124), och det är således fullt möjligt att det stämde som hyresgästen sade, att användning av bostäder som läkarmottagning och dylikt ansågs acceptabelt och inom ramen för vad som ansågs utgöra god sed på hyresmarknaden generellt. Det kan dock inte anses klart huruvida hyresgästen i detta fall var medveten om att det föreligger en skillnad i hur man får använda sin lägenhet beroende på vad upplåtelseavtalet medger. Det vill säga, det är inte klart huruvida det som avsågs var att upplåtelser av bostadslägenheter till blandad användning omfattas av god sed, eller att det även kan anses omfattas av god sed att hyresgästen bryter mot upplåtelseändamålet och använder lägenheten även som kontorsverksamhet. Det senare torde nämligen rimligen inte kunna anses vara fallet mot bakgrund av att ändamålsbestämmelser och uppfyllelse av dem betraktas som en av hyresgästens främsta förpliktelser. Det är inte heller klart hur domstolen förhöll sig till detta argument. Rimligen bör ju domstolen göra någon skillnad mellan upplåtelser som medger att hyresgästen använder lägenheten för fler ändamål, och upplåtelser som den i fallet, som enbart avser ändamålet bostad. Det är en sak att konstatera att blandade upplåtelser, avseende exempelvis bostad och advokatkontor, anses acceptabla och vara förenliga med god sed på hyresmarknaden. En annan att använda en utbredd förekomst av blandade upplåtelser som grund för att utvidga innebörden av ändamålet bostad till att omfatta en rätt att använda lägenheten för blandat ändamål.

Rättsfrågan i NJA 1920 s. 581, huruvida hyresgästen genom att bedriva näringsverksamhet i sin bostad använt lägenheten i strid med ändamålet och därmed förverkat hyresrätten till densamma har inte prövats i Högsta domstolen fler gånger (frågan har dock prövats i ett antal fall i Bostadsdomstolen samt av Svea hovrätt, vilka redogörs för nedan). Så som domstolen formulerat domen är dock prejudikatet från NJA 1920 s. 581 inte avgränsat till att avse frågan om hyresgästens användning av lägenheten skulle betraktas som ett kontraktsbrott som var allvarligt nog för att avtalet skulle förverkas. Genom formuleringen av domen omfattar prejudikatet även frågan om vad som kan anses omfattas av ändamålet bostad och denna fråga har åtminstone prövats ytterligare en gång i Högsta domstolen.

I NJA 1954 s. 509 prövades frågan om en hyresvärd hade rätt att neka en person att träda i dödsboet till en tidigare hyresgästs ställe.<sup>28</sup> Den fråga som prövades av Högsta domstolen var om hyresvärden hade rätt att neka överlåtelsen av hyresrätten till den person som dödsboet angett på grund av att hyresgästen övertagit bostadslägenheten huvudsakligen för att kunna servera mat åt skolungdomar och att hyresgästen även använde lägenheten för detta syfte. Även om grunden till att fallet prövades i Högsta domstolen var frågan om skyldighet för hyresvärden att godta den person som dödsboet satt i sitt ställe, var den avgörande frågan som prövades, likt den fråga som avgjordes i NJA 1920 s. 581, huruvida hyresgästen genom bedrivande av näringsverksamhet i en lägenhet som upplåtits som bostad använt lägenheten i strid med ändamålet.

Den person som dödsboet ville låta träda i sitt ställe var den tidigare hyresgästens hushållerska. Avsikten från dödsboet sida var att låta den tidigare hushållerskan överta lägenheten som visad uppskattning för hennes insatser under den tidigare hyresgästens tre sista år i livet. Prövningslägenheten var enligt uppgifter i domen en stor lägenhet om sex rum och kök, och den tidigare hushållerskan som nu stod utan inkomst, använde delvis lägenheten som matsal för att säkra försörjning för sig själv och sin systerson. Lägenheten användes som bostad åt den tidigare hushållerskan och hennes systerson samt en inneboende och ett av rummen användes som matsal i vilken lunch och middag serverades åt skolungdomar två gånger per dag. Enligt

<sup>28</sup> Vid tidpunkten för domen hade dödsboet enligt 3 kap. 8 § NJL rätt att i sitt ställe sätta annan. Rättigheten syftade till att tillgodose dödsbons intresse att erhålla skydd för det särskilda värde av ekonomisk natur som lägenhetens nyttjande kan ha för dödsboet. Det angavs vidare att detta värde skulle vara dödsboet tillförsäkrat om den hyresgäst som dödsboet sätter i sitt ställe kan tagas för god av hyresvärden.

uppgifter i målet varierade antalet besökare mellan ca 12–15 personer per dag, i detta antal inkluderades dock möjligen även de tre personer som bodde i lägenheten med hyresgästen, och som också intog sina måltider i matsalen samtidigt som skolungdomarna. Domen är inte helt klar på denna punkt.

I denna dom anger Högsta domstolen som skäl för beslutet att bifalla hyresvärdens talan om att hyresgästen inte skulle ha rätt att överta provningslägenheten att hyresgästen huvudsakligen övertagit hyresrätten för att bedriva matsalsverksamheten i den, att hyresrätten även använts för denna verksamhet och att bostadslägenheten med hänsyn till omfattningen av verksamheten använts på ett sätt som avviker från det avsedda ändamålet. Högsta domstolen anger således delvis samma skäl för beslutet som i NJA 1920 s. 581. Bedömningen av huruvida hyresgästen använt lägenheten i enlighet med ändamålet bostad baseras på hur stor omfattningen av verksamheten anses vara.

I NJA 1949 s. 509 bedömer dock domstolen att bedrivandet av näringsverksamhet, i en omfattning som får anses vara i princip motsvarande hyresgästens verksamhet i 1920 års fall, inte kan anses falla inom ramen för ändamålet bostad. Omfattningen av advokatverksamheten i 1920 års fall kan till och med förmodas ha varit något större än vad skolmatsalsverksamheten i 1949 års fall var. Advokatverksamheten var mer omfattande i det avseendet att hyresgästen inte bedrev verksamheten ensam utan hade flera anställda som arbetade i lägenheten, som rimligen kom och gick till lägenheten under dagen, medan hyresgästen i 1954 års fall bedrev verksamheten helt själv. I övrigt får dock omfattningen av de båda verksamheterna anses överlag likvärdiga. I ena fallet rör det sig om maximalt ett tiotal (olika) besökare per dag, i det andra fallet maximalt ett femtontal (återkommande) besökare, och i inget av fallen besöker utomstående lägenheten under tidig morgon, sen kväll eller natt. Av vad som framgår av fallen har heller inte i något av fallen några klagomål från grannar anförts avseende verksamheterna eller dess omfattning, ej heller har några relevanta ekonomiska skäl, såsom ökade kostnader för hyresvärderna som kan hänföras till verksamhetens omfattning, anförts.

Trots likheterna mellan fallen är det inte riktigt klart hur NJA 1949 s. 509 ska tolkas i förhållande till NJA 1920 s. 581. Högsta domstolen gör i 1949-års fall inte någon hänvisning till 1920 års fall. Att Högsta domstolen i 1949 års fall inte vare sig nämner eller förhåller argumentationen och domslutet till det tidigare avgörandet skulle kunna anses tyda på att de båda fallen inte är av omedelbar relevans för varandra. En förklaring till varför Högsta dom-



stolen inte nämner 1920 års fall kan till exempel vara att de rättsfrågor som prövas enligt yrkandena är olika. I 1920 års fall avgör domstolen som nämnts ovan frågan om hyresrätten ska anses förverkad, i 1949 års fall avgörs frågan om hyresvärden haft skäl att neka den person som dödsboet satt i sitt ställe rätt att tillträda lägenheten som hyresgäst.

Dessa skillnader skulle kunna medföra skäl för att domstolen bedömer situationerna olika. Bedömningen skulle kunna tänkas skilja sig åt eftersom förverkandefallet ytterst handlar om den principiellt grundläggande frågan om bevarande av hyresgästs besittningsskydd, medan övertagandefallet åtminstone formellt handlar om den mindre skyddsvärda situationen att bedöma om en hyresvärd måste godta en av dödsboet utsedd person som ny hyresgäst i dess ställe. Vid en intresseavvägning medför denna skillnad mellan fallen att det till exempel vore fullt rimligt att hyresgästens skydd balanserades olika i förhållande till hyresvärdens intresse i dessa båda situationer.

Så som domarna slutligt formulerats och avgjorts, och i förhållande till den fråga som diskuteras i denna artikel, är dock inte de skillnader i rättsfrågor som nämns ovan av nämnvärd betydelse. I båda fallen har den avgörande frågan varit huruvida hyresgästen genom bedrivande av näringsverksamhet i en lägenhet upplåten för att användas som bostad använt lägenheten på ett sätt som strider mot ändamålet. Denna sakfråga måste rimligen tas ställning till innan en eventuell intresseavvägning kan ta vid. De skillnader som nämnts ovan, avseende de olika rättsfrågorna i fallen, motiverar således inte att domstolen bedömer grundfrågan olika i de båda fallen.

I korthet föreligger det alltså anledning att tolka och förhålla dessa båda avgöranden till varandra. Den jämförelse som domstolen sålunda rimligen borde företagit vid prövningen av NJA 1949 s. 509 var huruvida omfattningen av hyresgästens verksamhet i 1920 års fall var mindre omfattande än vad hyresgästens verksamhet i 1949 års fall var. Mot bakgrund av att omfattningen av verksamheten i det senare fallet får anses förhållandevis likvärdig, och till och med något mindre omfattande än i det tidigare fallet, uppstår viss tveksamhet avseende räckvidden av prejudikatet i 1920 års dom.

Av redogörelsen ovan kan konstateras att NJA 1920 s. 581 till viss del stöder slutsatsen att bostadshyresgäster inom ramen för ändamålet bostad även kan bedriva egen näringsverksamhet. Domen styrker till och med att definition av vad som ryms inom bostadsändamål ska göras extensivt. I detta fall ansågs ”bostad” innefatta drivande av advokatverksamhet i kontorsform av betydande omfattning med flera anställda personer. Fallets prejudikatvärde kan dock anses tveksamt av flera skäl. Ett av dem är att rättsfallet avgjordes

för etthundra år sedan under en tid då Högsta domstolen inte var en utpräglad prejudikatinstans på samma sätt som idag. Det kan även noteras att eftersom fallet avgjordes år 1920 avser det egentligen inte tillämpning av 12 kap. 23 § JB, eller för den delen 3 kap. 23 § NJL, då det inte fanns någon explicit ändamålsbestämmelse vid denna tidpunkt.<sup>29</sup> Rättsfallets ålder är dock inte det enda skälet som kan anses minska dess relevans och auktoritet. Det finns även skäl att anta att relevansen av 1920-års fall minskat efter det senare avgjorda NJA 1949 s. 509 med motsatt utgång.

En följd av det ovan sagda är att de båda avgörandena inte kan anses ge uttryck för någon generell tolkning eller bedömning av hur hyresgästen får använda lägenheten inom ramen för ändamålet bostad. Vad som möjligen, inte utan tvekan, kan sägas följa av de båda rättsfallen är att bedrivande av just advokatverksamhet, i en sådan omfattning som beskrivs i NJA 1920 s. 581, inte ska anses utgöra en användning som avviker från ändamålet bostad. I denna dom angav högsta domstolen uttryckligen att vare sig verksamhetens omfattning eller beskaffenhet föranledde att hyresgästens skulle anses ha använt lägenheten för annat ändamål. Beträktat i ljuset av 1949 års fall kan måhända just advokatverksamhet anses synnerligen likt ändamålet bostad, medan servering av mat påtagligt skiljer sig från bostadsändamålet. Med någon form av generalitet i tolkningen kan då tillåtna näringsverksamheter med visst rättsligt stöd anses utsträckas till att hyresgästen kan använda lägenheten som kontor för egen bedriven verksamhet. De två fall om bedrivande av näringsverksamhet i bostadslägenheter som Högsta domstolen prövat kan dock inte utan vidare anses ge stöd för att bostadshyresgäster i allmänhet har rätt att bedriva näringsverksamhet i lägenheten.

#### **4.2 Ändamålsenlig användning enligt Bostadsdomstolens och Svea hovrätts praxis 1970–80-tal**

Under 1970- och 1980-talen prövade Bostadsdomstolen och Svea hovrätt i flera domar olika frågor som anknyter till frågan om hur hyresgästen får

<sup>29</sup> Huruvida det är lämpligt att använda just detta fall som avgörande för bedömningen av vad som mer generellt kan sägas rymmas inom ändamålet bostad enligt 12 kap. 23 § 1 st. 2 men. JB är därmed tveksamt. Ett skäl till varför denna dom inte ska anses avgörande för tolkning och tillämpning av just 12 kap. 23 § 1 st. 2 men. JB är att domen behandlade frågan om hyresavtalet skulle anses förverkat enligt 1907 års NJL. Vid tidpunkten för domen fanns således ingen uttrycklig bestämmelse om ändamål i lagen och därmed gjordes heller ingen bedömning av huruvida avvikelser kunde anses vara utan betydelse för hyresvärden enligt nu gällande 12 kap. 23 § 1 st. 2 men. JB.

använda lägenheten inom ramen för ändamålet bostad.<sup>30</sup> Av dessa avgöranden är främst fyra av relevans för frågan om hyresgästens rätt att använda sin bostadslägenhet i viss utsträckning för att bedriva näringsverksamhet: RBD 28:76, angående användning av bostadslägenhet upplåten för fritidsändamål som permanentboende, BD 272/1985, angående användning av bostadslägenhet för dagbarnsverksamhet, Svea hovrätts mål nr T 620/71<sup>31</sup> angående användning av bostadslägenhet för poseringsverksamhet,<sup>32</sup> samt RBD 22:84, angående användning av bostadslägenhet för småskalig hunduppfödning. I det sistnämnda fallet prövade Bostadsdomstolen skälig hyra för en lägenhet som var upplåten som bostad men användes både som bostad och för småskalig hunduppfödning. Fallet är således inte direkt relevant för frågan om bostadshyresgäster även i viss utsträckning får använda lägenheten för bedrivande av näringsverksamhet. Domen innehåller dock intressanta resonemang som grundar sig på just denna fråga och tas därför upp i detta sammanhang.

RBD 28:76 avsåg en förlängningstvist som uppkommit efter att hyresvärden sagt upp en hyresgäst som hyrde en stuga på hyresvärdens gård som sommarbostad. Tvisten avsåg bland annat frågan om hyresavtalet, som av såväl hyresnämnden som Bostadsdomstolen fastställdes till att avse upplåtelse av lägenhet som fritidsbostad, skulle anses förverkat enligt 12 kap. 46 § punkt ett JB på grund av att hyresgästen sedan en tid tillbaka använt lägenheten som permanentbostad.<sup>33</sup> Användningen av en fritidsbostad som permanent boende ansågs vara en avvikelse av betydelse för hyresvärden, med följd av avvikelsen fick åberopas som grund för förverkande. Bostadsdomsto-

<sup>30</sup> Se t.ex. RBD 1:76, RBD 2:76 och RBD 24:76.

<sup>31</sup> Se Svea hovrätts dom DT-17 mål nr T 620/71 meddelad den 6 juni 1972. Beslutet utgör den tredje prövningen av saken som inleddes i hyresnämnden och därefter prövades i tingsrätten, se Stockholms tingsrätts dom DT 252 mål nr T 414/71 den 4 november 1970, samt hyresnämnden i Stockholms beslut i ärende nr AB 3222/71-02 den 16 augusti 1971. Svea hovrätt fastställde enhälligt tingsrättens dom.

<sup>32</sup> Andra fall som omnämnts i sammanhanget men som inte kan anses ha någon avgörande relevans för den grundläggande fråga som behandlas i denna artikel är RBD 22:92, en lägenhet har hyrts som bostad för anställda vid hyresgästens bolag. Fråga huruvida hyresvärden kan anses ha medgivit att upplåtelseändamålet har ändrats till att avse upplåtelse till hyresgästens anhöriga; RBD 17:92, angående beviskravet när hyresgäst påstår att han har beaktansvärda skäl för ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § 2 st. JB; samt RBD 14:93, angående om hyresgästen visat beaktansvärda skäl för ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § 2 st. JB.

<sup>33</sup> Den andra fråga som prövades i målet var huruvida hyresgästen inkommit med ansökan till hyresnämnden i rätt tid.

len bedömde dock inte att hyresavtalet skulle vara förverkat på grund av att stugan använts för ett annat ändamål än det avsedda.

Det av domstolen angivna skälet för att den avvikande användningen inte skulle medföra att avtalet förverkades är svårtolkat. Bostadsdomstolen angav att hyresvärden inte visat att hyresgästen ”genom att använda stugan för permanent boende brutit mot vid upplåtelsen eventuellt förutsatta inskränkningar i nyttjanderätten eller andra villkor av betydelse för upplåtelsen.” Hur detta ska förstås i förhållande till att det av lagtexten uttryckligen framgår att användning av lägenheten i enlighet med det angivna ändamålet är en grundläggande skyldighet för hyresgästen, samt att en konstaterad avvikelse från ändamålet ska leda till förverkande är inte helt klart. Bostadsdomstolen konstaterar ju att hyresgästen genom användningen av lägenheten som permanentbostad använt lägenheten på ett sätt som avviker från det avtalsenliga ändamålet. Detta bör rimligen medföra att hyresgästen brutit mot förutsatta inskränkningar i nyttjanderätten och mot ett klart hyresvillkor som är av grundläggande betydelse för upplåtelsen. Möjligen är argumentet grundat i en outtalad tolkning mot bakgrund av vad som får anses vara av ringa betydelse.

BD 272/1985 gällde en hyresgäst som i sin bostadslägenhet om två rum och kök bedrivit dagbarnsverksamhet utan tillstånd från hyresvärden. Hyresvärden hade uppmanat hyresgästen att upphöra med verksamheten. Hyresgästen hörsammade dock inte denna uppmaning och hyresvärden yrkade därmed att hyresavtalet skulle förverkas på grund av att lägenheten använts i strid med lägenhetens avsedda ändamål. Av Bostadsdomstolens skäl framgår två huvudsakliga argument som talande för att hyresrätten inte skulle anses förverkad: dels att bedrivande av dagbarnsverksamhet i bostäder ansågs vara en allmänt accepterad företeelse, dels att hyresvärden inte kunnat visa att verksamheten orsakat hyresvärden några faktiska kostnader i form av ökat slitage och reparationsbehov. Utifrån dessa argument beslutade domstolen att hyresrätten inte var förverkad.

En intressant sak med domen är att domstolen i detta fall inte fastställer huruvida användningen av lägenheten för bedrivande av dagbarnsverksamhet utgjorde en avvikande användning. Beslutet att hyresrätten inte skulle anses förverkad förefaller ha baserats huvudsakligen på frågan om hyresvärden kunnat uppvisa några fysiska skador på fastigheten eller störningar genom exempelvis höga ljud eller spring i trapphus, som skulle kunna medföra att användningen var av betydelse för hyresvärden. Beslutet formulerades på följande sätt:

”Dagbarnsverksamhet i bostäder är en allmänt accepterad företeelse. Mot verksamheten som sådan kan därför inte resas några invändningar. Påståendet att verksamheten haft sådan omfattning att därigenom uppkommit stora merkostnader och ökat reparationsbehov är mycket allmänt hållet och är inte underbyggt med någon utredning. Hyresnämnden har vid sin besiktning inte kunnat iaktta något slitage eller några skador i lägenheten eller trappuppgången. Om dagbarnsverksamheten över huvud taget ska anses utgöra någon avvikelse från det avsedda ändamålet med lägenhetens användning är det i vart fall inte visat att avvikelsen är av någon betydelse för hyresvärden. Hyresrätten kan därför inte anses förverkad.”

Bostadsdomstolen förefaller därmed bedöma frågan om vad som ryms inom ändamålet bostad baserat på en uttolkad uppfattning om den samhälleliga allmänna acceptansen för viss verksamhet och hyresvärdens risk för att verksamheten medför störningar för andra hyresgäster eller kostnader för ökat slitage. Bostadsdomstolen grundar därmed inte sitt beslut avseende hyresgästens användning och den eventuella diskrepansen mot det avtalsenliga avsedda ändamålet på de förutsättningar och utgångspunkter som följde av det aktuella avtalsförhållandet och den överenskommelse som hyresgäst och hyresvärd får anses ha ingått i samband med undertecknandet av hyresavtalet.

I det tredje fallet, Svea hovrätt, mål nr T 620/71, prövades frågan om användning av bostadslägenhet om ett rum och kök i viss utsträckning för poseringsverksamhet skulle utgöra grund för förverkande eller ett åsidosättande av förpliktelser i en sådan grad att avtalet inte skulle förlängas enligt 12 kap. 46 § punkt ett och två JB. I domen konstateras att lägenheten använts för annat ändamål än bostad i stor utsträckning, att hyresgästen inte upphört med avvikelsen efter tillsägelse och att hyresrätten därmed förverkats. I denna dom förefaller det inte ha krävts av hyresvärden att bevisa vare sig att den avvikande användningen var av betydelse för hyresvärden eller att den avvikande användningen medfört att hyresgästen brutit mot förutsatta inskränkningar i nyttjanderätten. Domen innehåller i vart fall inga motiveringar eller prövningar av störningens art, omfattning eller om och i så fall på vilket sätt bedrivandet av verksamheten kunde anses vara av betydelse för hyresvärden. Av domen framgår till exempel inte i vilken omfattning poseringsverksamheten bedrevs, ej heller diskuteras huruvida användningen av lägenheten för poseringsverksamhet kunde anses störande. Det framgår dock av domen att hyresgästen invände att poseringsverksamheten enbart pågick dagtid mellan kl. 10–18 och att hyresgästen menade att detta inte kunde anses störande.

Det fjärde fallet, RBD 22:84, avsåg fastställande av skäligen hyra för en bostadslägenhet som utan hyresvärdens samtycke även användes för småskalig hunduppfödning. Hyresvärdens anförde som skäl för att hyran skulle sättas högre än tidigare att den av hyresgästen bedrivna hunduppfödningens verksamheten medförde ett mervärde som skulle anses göra att lägenhetens bruksvärde höjdes. Bostadsdomstolen fann dock att hyreslägenhetens bruksvärde skulle fastställas i enlighet med det angivna upplåtelseändamålet. Vilket i det aktuella fallet var bostad.

I motiveringen till beslutet uttrycker Bostadsdomstolen att bostadshyresgästen visserligen fick anses ha rätt att bedriva viss kommersiell verksamhet i lägenheten, men att detta inte kunde avspeglas i hyressättningen såvida inte användningen av lägenheten både som bostad och för kommersiell verksamhet rymdes inom ändamålet. Exakt vad Bostadsdomstolen menade med detta är inte helt klart. Bostadsdomstolen anför dels att upplåtelseändamålet enbart kunde anses omfatta bostad, dels att hyresgästen samtidigt fick anses ha rätt att bedriva hunduppfödningens verksamhet i lägenheten. Ett anmärkningsvärt skäl som anfördes som grund för varför hyresgästen fick anses ha rätt att bedriva näringsverksamhet i lägenheten var att hyresgästens verksamhet bedrevs med tillstånd av miljö- och hälsoskyddsnämnden.<sup>34</sup> Bostadsdomstolen anför med anledning av detta: ”(d)å hunduppfödning i lägenheten, låt vara inom vissa vagt skisserade gränser, av myndigheterna anses tillåtlig ur sanitär synpunkt nödgas man tills vidare räkna med att den inom samma gränser får anses tillåtlig även ur civilrättslig synpunkt, det vill säga inom ramen för ifrågavarande hyresavtal.”

<sup>34</sup> Den slutsats som domstolen drar med anledning av frågan om myndighetstillstånd i hunduppfödningssaken RBD 22:84 är tveksam. Huruvida hyresgästen har tillstånd av myndighet att bedriva en viss verksamhet är rimligen utan relevans för frågan om verksamheten kan bedrivas inom ramen för hyresgästens hyresavtal. Vilken verksamhet som enligt olika myndigheter kan bedrivas i olika lokaler och byggnader kan inte ges civilrättslig verkan i avtalet mellan en hyresvärd och en hyresgäst. Det grundläggande skälet till detta är givetvis att tillståndsprövningen sker av en extern tredje part, en myndighet, som prövar huruvida viss verksamhet kan tillåtas ur exempelvis säkerhetssynpunkt eller utifrån ett miljömässigt hänseende. Beroende på huruvida verksamheten riskerar orsaka sanitära olägenheter eller buller. Varken polismyndigheten eller exempelvis miljö- och hälsoskyddsnämndens handläggare kan ges befogenhet att genom sin tillståndsprövning ändra i civilrättsliga avtal. Med samma argumentation skulle en bostadshyresgäst ha rätt att bedriva hotellverksamhet i sin bostadslägenhet, inom ramen för hyresavtalet, om polisen gett tillstånd till verksamheten enligt lag (1966:742) om hotell- och pensionatsrörelse.

### 4.3 1990–2020-tal

Sedan de ovan behandlade rättsfallen avgjordes har frågan om bostadslägenheters användning endast prövats ett fåtal gånger i Svea hovrätt.<sup>35</sup> De mest relevanta avgörandena för frågan om bostadslägenheter kan användas i viss utsträckning för att bedriva näringsverksamhet har avgjorts under år 2019 och 2020. Svea hovrätt har nyligen avgjort två ärenden avseende frågan huruvida omfattande uthyrning av bostadslägenheter via webbaserade uthyrningssajter ska anses medföra att hyresgästen använt lägenheten i strid med ändamålet bostad.

I ÖH 777–19 prövade hovrätten om uthyrning via Airbnb vid ett tretiototal tillfällen under tiden september 2014 fram till årsskiftet 2016/2017 skulle medföra att hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser i sådan grad att avtalet inte skäligen borde förlängas. I ÖH 12847–19 prövade hovrätten om uthyrning via Airbnb cirka en helg i månaden från år 2015 till och med år 2018 skulle medföra att hyresavtalet inte skäligen skulle förlängas. Hovrätten anför i båda fallen samma skäl som grund för sin bedömning och de kommer därför att redovisas tillsammans i det följande.

Som utgångspunkt för bedömningen anför hovrätten att det av 12 kap. 23 § första stycket andra meningen JB följer att en hyresgäst inte får använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda, såvida inte avvikelserna är utan betydelse för hyresvärden. Hovrätten prövar därefter i båda fallen huruvida upplåtelseerna medfört att hyresgästerna har använt lägenheten i strid med upplåtelseändamålet och därigenom åsidosatt sina förpliktelser i så

<sup>35</sup> Se t.ex. nedan omnämnda Svea hovrätt, avd. 2, Mål nr ÖH 12847–19 samt Mål nr ÖH 777–19 som behandlar frågan om ändrad användning på grund av tillfälliga korttidsuthyrningar. Frågan om ändrad användning nämns även i följande avgöranden, dock utan att prövas i sak, bland annat i Svea hovrätt, avd. 16, Mål nr ÖH 4818-08, åberopas avvikelser från ändamålet på grund av omfattande uthyrningar av mer kortvarigt slag, några månader åt gången, men prövas inte av hovrätten då domstolen fann att avtalet inte skulle förlängas på grund av att uthyrningarna skett för självständigt bruk och utan tillstånd, och angav att det därmed inte fanns anledning att pröva yrkandet om avvikelser från ändamålet enligt 12 kap. 23 § JB. I Svea hovrätt, avd. 2, mål nr ÖH 9977–09, yrkade hyresvärden att hyresgästen använt lägenheten i strid med ändamålet fritidsbostad genom att använda den som permanentboende. I målet ansågs det dock visat att det inte förelåg någon begränsning i ändamålet bostad, avseende att lägenheten endast fick användas som fritidsbostad (eller snarare för magasinering, enligt vad hyresvärden anför i utveckling av talan.) Hyresgästen hade därmed rätt att använda lägenheten som permanentbostad i enlighet med ändamålet. Jfr även t.ex. RH 2019:15 och Svea hovrätts beslut den 25 oktober 2018 i mål nr ÖH 9299–18.

hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas enligt 12 kap. 46 § första stycket andra punkten JB.

Hovrätten konstaterar i båda fallen att upplåtelseerna varit kortvariga och att de upplåtits för ett relativt högt pris som betalats per natt som lägenheten använts. Utifrån detta konstaterande anser hovrätten att upplåtelseerna därmed inte skett för bostadsändamål utan snarare för hotelliknande ändamål. För frågan om avvikelser från ändamålet ska medföra att hyresgästerna därmed åsidosatt sina förpliktelser i sådan grad att hyresavtalen inte ska förlängas anger hovrätten i båda fallen att uthyrningen skett i en omfattning och under sådan lång tid att avvikelserna varit av så hög grad att avtalet inte skulle förlängas. I ÖH 12847–19 anges även att avvikelserna därmed inte kan anses vara utan betydelse för hyresvärden.<sup>36</sup>

#### **4.4 Sammanfattande slutsatser om Bostadsdomstolens och Svea hovrätts praxis**

De avgöranden som redogjorts för ovan ger inget entydigt svar på frågan hur Bostadsdomstolen och sedermera Svea hovrätt betraktat och betraktar hyresgästens eventuella rätt att använda sin bostadslägenhet i viss utsträckning för att bedriva näringsverksamhet. I Fritidsbostadsfallet ansågs den ändrade användningen av lägenheten, från fritidsbostad till permanentboende, utgöra avvikande användning enligt 12 kap. 23 § JB. I fallet avseende dagbarnsverksamheten som får anses vara en mer påfallande avvikande användning kunde dock inte Bostadsdomstolens avgöra om bedrivandet av verksamhet ens kunde bedömas som en avvikande användning. I poseringsfallet ansåg Bostadsdomstolen att verksamheten var en klar avvikelse från ändamålet, medan hyresgästens verksamhet i hunduppfödningfallet ansågs tillåten eftersom hyresgästen bedrev verksamheten med myndighetstillstånd. I de senaste två fallen från Svea hovrätt har kontinuerlig uthyrning av bostadslägenheter för tillfälliga övernattningar via Airbnb ansetts utgöra avvikelse från ändamålet bostad eftersom upplåtelseerna inte avsett permanentboende.

Utöver oklarheten avseende under vilka omständigheter och på vilka grunder en hyresgäst kan ha rätt att bedriva näringsverksamhet i lägenheten enligt 12 kap. 23 § första stycket JB föreligger även oklarhet avseende tolkning och tillämpning av 12 kap. 42 punkt sju och 12 kap. 46 punkt ett och två JB i förhållande till 12 kap. 23 § JB. I fritidsbostadsfallet intog Bostads-

<sup>36</sup> I ÖH 777–19 konstaterar hovrätten vidare att det i princip saknar betydelse i vilken utsträckning Airbnb-gästerna har förfogat över lägenheten för självständigt brukande.



domstolen den tvetydiga inställningen att hyresgästen ansågs ha brutit mot ett uttryckligt upplåtelseändamål och därmed använt lägenheten i strid med 12 kap. 23 § JB. Samtidigt menade Bostadsdomstolen att avvikelsen inte kunde leda till förverkande eftersom hyresvärden inte hade visat att hyresgästen brutit mot några villkor av betydelse för upplåtelsen.

I dagbarnsverksamhetsfallet fann Bostadsdomstolen att hyresavtalet inte skulle vara förverkat. Dock utan att ta ställning i sakfrågan om hyresgästen genom att bedriva dagbarnsverksamhet använt lägenheten i strid med ändamålet. I de två senaste avgörandena från Svea hovrätt, i vilka ändamålsfrågan prövats i förlängningstvister enligt 12 kap. 46 § punkt två JB, förefaller Svea hovrätt åtminstone i det ena fallet inledningsvis ta ställning till hyresgästens användning enligt 12 kap. 23 § JB, för att därefter bedöma huruvida den avvikande användningen skulle anses medföra att hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte borde förlängas enligt 12 kap. 46 § punkt två JB. I det andra fallet är dock tillämpningen av 12 kap. 23 § och 46 § punkt två JB något mindre klar.<sup>37</sup> I det fallet anger hovrätten som skäl för att hyresavtalet inte ska förlängas att avvikelsen från ändamålet skett med sådan omfattning och under så lång tid att det inte kunde anses vara utan betydelse för hyresvärden. Vilket ju är en formulering som enbart finns i 12 kap. 23 § första stycket andra meningen JB.

Eftersom de tillfälliga korttidsupplåtelseerna i Airbnb-fallen anses utgöra avvikelser som medför att hyresgästernas avtal inte ska förlängas, och då hovrätten inte klargör vilken bestämmelse som avvikelstens betydelse hänförs till, förblir det således något oklart huruvida bedömningen av avvikelstens omfattning görs utifrån en bedömning av grad av allvarighet av kontraktsbrott enligt 12 kap. 46 § punkt två eller utifrån en bedömning av om avvikelsen är utan betydelse enligt 12 kap. 23 § första stycket andra meningen JB. Det är möjligt att domstolen helt enkelt inte gör någon större åtskillnad i detta avseende utan grundar beslutet på en i någon mening samtidig tolkning av de båda bestämmelserna.

<sup>37</sup> Svea hovrätt, avd. 2, mål nr ÖH 12847–19.

## 5. Om behovet av ett mer systematiskt förhållningssätt till prövningen av ändamålsenlig användning

### 5.1 Saklig prövning eller generell intressebalansering – hur fastställs ändamålsenlig användning?

Den bild av rättsläget som framkommer genom de olika beslut i Högsta domstolen, Bostadsdomstolen och av Svea hovrätt som redovisats ovan är otydlig. Svaret på frågan – har en hyresgäst rätt att i viss utsträckning använda bostadslägenheten för bedrivande av näringsverksamhet – kan inte med stöd av den praxis som finns besvaras på ett entydigt sätt. Så som frågan om hyresgästens användning av lägenheten har behandlats i praxis förefaller prövningen av ändamål i flera fall vara närmast kasuistisk och efterliknar snarare en generell intressebalansering än en prövning av den faktiska användningen i förhållande till ändamålet. En intressebalansering genom vilken olika generella hyresgästs- och hyresvärdintressen kan tillmätas betydelse för besvarande av frågan om hyresgästen i det enskilda fallet ska anses använda lägenheten i enlighet med det avtalsenliga upplåtelseändamålet. Bedömningen av vad som är en tillåten verksamhet verkar avgöras utifrån en sammantagen bedömning av verksamhetens art och omfattning, exempelvis om verksamheten som sådan får anses generellt socialt accepterad i flerbostadshus och huruvida verksamheten orsakar störningar eller kostnader för hyresvärden.<sup>38</sup> Det förefaller vidare som att hyresgästen som ett utflöde av denna intressebalansering kan få bedriva vissa verksamheter i sina bostadslägenheter men inte andra.

Helt entydig är dock inte denna bild heller. Till exempel så är det tveksamt hur beslutet i NJA 1949 s. 509 ska anses passa in i denna uppfattning. I detta avgörande så åberopades varken klagomål från de övriga boende i huset eller något ökat slitage på lägenheten. En generell intressebalansering borde därmed med beaktande av hur just störningar och kostnader lyfts fram som omständigheter av betydelse i annan praxis inte medföra att användningen ansågs utgöra en avvikelse som hyresvärden får åberopa. Å andra sidan kan detta fall också anses bekräfta bilden av att det är en generell intressebalansering som viktas. Dock inte på exakt samma grund. I NJA 1949 s. 509 fanns ett önskemål från hyresvärden om att säga upp hyresgästen för att göra om prövningslägenheten till två enheter och hyra ut dem separat till andra

<sup>38</sup> Se t.ex. resonemang om att advokatverksamhet bedrivs i bostäder och att det får anses allmänt accepterat i NJA 1920 s. 581, not 21 ovan samt BD 272/1985.

hyresgäster. Möjligen ansåg domstolen att detta ekonomiska intresse skulle tillmätas betydelse i bedömningen – som en del i en generell intressebalansering. Motiveringen av domslutet är dock alltför knapp för att denna tolkning ska kunna beläggas med någon form av säkerhet.

## 5.2 Indirekta tillstånd till tvångsvis ändring av upplåtelseändamål?

Huruvida det är en generell intressebalansering som domstolarna utgår ifrån i sin bedömning av om en hyresgäst ska tillåtas använda bostadslägenheten för bedrivande av näringsverksamhet kan dock inte fastställas. Det är som nämnts ovan överlag inte helt givet hur dessa domar ska tolkas. En tolkning som framhålls är som nämnt inledningsvis att bostadshyresgäster har rätt att använda bostadslägenheter för att bedriva näringsverksamhet i viss utsträckning.<sup>39</sup> Att bedrivande av näringsverksamhet helt enkelt inte avviker från ändamålet bostad. Denna tolkning är dock bland annat dels tveksam i förhållande till den grundläggande gränsdragningen mellan bostad och lokal i 12 kap. JB, dels i förhållande till de rättsfall som talar för motsatt ståndpunkt.<sup>40</sup>

En annan möjlig tolkning är att bedrivande av näringsverksamhet inte generellt ska anses rymmas inom bostadsändamålet men att hyresgästen ändå får använda lägenheten för näringsverksamhet om det inte är av betydelse för hyresvärden.<sup>41</sup> Den rättsliga konsekvensen av en sådan tolkning är dock inte heller oproblematiserad. Om rättsläget ska förstås på detta sätt har domstolen alltså möjlighet att besluta att hyresgästen får använda lägenheten även för andra ändamål än de som följer av avtalet. En sådan tolkning skulle i praktiken medföra att hyresnämnden och domstolen har möjlighet att tillåta ändring av ändamålet för bostadshyresavtal. Att det skulle förhålla sig på detta sätt verkar dock inte rimligt. Hyresnämnden har förvisso enligt 12 kap. 23 § andra stycket JB möjlighet att under vissa förutsättningar tillåta ändring av upplåtelseändamål för lokalhyresavtal. Hyresnämnden får däremot genom formuleringen i 12 kap. 23 § första och andra stycket JB, samt mot bakgrund av förarbetsuttalanden vid tiden för införandet av möjligheten att

<sup>39</sup> Se Victorin m.fl., Björkdahl, Underskog och Skorup samt Distansutredningen, se not 5 ovan.

<sup>40</sup> Tolknigen överensstämmer med NJA 1920 s. 581 men motsägs bland annat av NJA 1954 s. 509.

<sup>41</sup> Uppfattningen kan stödjas genom tolkning av BD 272/1985 och RBD 28:76, samt uttrycks vidare exempelvis av Grauers, Lejman och Holmqvist & Thomsson, se not 5 ovan.

ändra ändamål under hyrestiden för lokalhyresavtal, anses förhindrad att tillåta en sådan ändring i ett bostadshyresavtal.<sup>42</sup>

Det kan säkerligen i vissa fall och i sak – utan beaktande av lagtextens uttryckliga formulering – anses skäligt och rimligt att hyresnämnd och domstol under vissa omständigheter har möjlighet att ändra eller utvidga ändamålet i ett bostadshyresavtal. Om till exempel ändringen inte kan anses vara av betydelse för hyresvärden och om hyresnämnd eller domstol, efter en bedömning som närmast kan liknas vid en intresseavvägning mellan hyresgästens skäl för att få bedriva verksamhet och hyresvärdens anledning att inte acceptera ändringen, finner att hyresgästens skäl väger tyngre, förefaller slutsatsen att hyresvärden ska anses behöva ”tåla” den ändrade användningen vara acceptabel och förenlig med hyreslagens generella systematik. Men, även om det kan anses skäligt och rimligt att hyresnämnden i vissa fall kunde ges befogenhet att utvidga ändamålet bostad till att även omfatta viss näringsverksamhet medför inte det att hyresnämnden och domstolen i enlighet med nu gällande regler också kan anses ha befogenhet att göra det.

### 5.3 Sammanfattande slutsatser och kommentarer samt förslag till hur 12 kap. 23, 42 och 46 §§ JB kan tolkas och tillämpas

En slutsats som kan dras av redogörelserna och analyserna i denna artikel är att det på det hela taget får anses vara ganska oklart om och i så fall i vilken utsträckning bostadshyresgäster kan anses ha rätt att bedriva näringsverksamhet i lägenheten. Att hyresgästen skulle kunna anses ha rätt att i viss utsträckning bedriva näringsverksamhet i lägenheten kan anses få visst stöd i praxis. De förhållandevis spretiga och till antalet få domstolsavgöranden som finns kan dock inte anses underbygga att rättsläget skulle vara så klart och tydligt som uttalanden i doktrinen i flera fall ger intryck av. Utöver den praxis och de uttalanden i doktrin som talar för att bostadshyresgäster skulle kunna anses ha rätt att bedriva viss näringsverksamhet inom ramen för ändamålet bostad finns det på det hela taget dessutom ganska få förutsättningar som talar för att det skulle förhålla sig på detta sätt. Desto fler förutsättningar talar för att det borde förhålla sig precis tvärtom.

<sup>42</sup> Att bostadshyresgäster inte har möjlighet att ansöka om ändring av ändamål följer e contrario av 12 kap. 23 § 2 st. JB samt förklaras i motiven till ändringen när den infördes 1988, se vidare prop. 1987/88:146 s. 49 f., samt t.ex. Holmqvist, L, och Thomsson, R, Hyreslagen (JUNO Version:11Z) 12 kap. 23 § JB Första stycket – Ändamål – bostad.

Att hyresgästen har en klar skyldighet att använda lägenheten i enlighet med det avtalsenliga upplåtelseändamålet följer såväl av allmänna avtalsrättsliga principer som av hyreslagens grundläggande systematik och tydliga och medvetna indelning i bostads- och lokalhyresregler. Även förarbetsutalanden pekar på att hyresgästens skyldighet att använda bostadslägenheten som just bostad är grundläggande. Såvitt kan uttolkas har det inte förelegat någon avsikt från lagstiftarens sida att genom formuleringen av 12 kap. 23 § första stycket andra meningen JB möjliggöra för hyresgästen att självständigt utvidga ändamålet till att även omfatta bedrivande av näringsverksamhet. Användning av bostadslägenheter för bedrivande av näringsverksamhet bör alltså normalt inte anses utgöra en avvikelse *utan betydelse* för hyresvärden som denne således måste acceptera. Tvärtom bör upprätthållande av den grundläggande skyldigheten att använda lägenheten i enlighet med ändamålet bostad anses vara av mycket stor betydelse för hyresvärden.

Att hyresgästen nog bör anses vara skyldig att använda lägenheten som bostad blir även tydligt dels i förhållande till att det inte föreligger någon möjlighet för hyresnämnden att tillåta ändringar av ändamålet avseende bostadslägenheter, dels i förhållande till att det skulle medföra den inkonsekventa följden att en bostadshyresgäst fritt kan välja att använda bostadslägenheten till viss del som lokal, medan en lokalhyresgäst inte kan välja att i motsvarande omfattning använda lokalen som bostad.

Ett ytterligare skäl som talar för att ändamålet bostad enbart ska anses omfatta just bostad är att en motsatt uppfattning i praktiken medför att hyresvärdens möjlighet att påverka hur lägenheten får användas är starkt begränsad. Om hyresvärden inte ska anses ha rätt att åberopa en bostadshyresgästs bedrivande av näringsverksamhet som ett kontraktsbrott saknar hyresvärden i praktiken möjlighet att genom avtal bestämma hur lägenheterna får användas.

En annan aspekt som bör tas i beaktande är att frågan om hur bostadslägenheten används inte enbart är en civilrättslig fråga. Hyresvärden har inte enbart en skyldighet att tillse att lägenheterna i ett flerbostadshus används som just bostäder i förhållande till övriga hyresgäster som bor i byggnaden. Hur ett flerbostadshus används är även en förvaltningsrättslig fråga. Skyldigheten att tillse att ett flerbostadshus används som just bostad regleras bland annat genom plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Av PBL framgår att det är fastighetsägarens skyldighet att tillse att mark och byggnader används i enlighet med gällande detaljplaner och senast beviljat bygglov.

För att en fastighetsägare som upplåter hela eller delar av en byggnad för nyttjande till andra ska kunna ha möjlighet att uppfylla skyldigheten att tillse att byggnaden används i enlighet med detaljplan och bygglov krävs att hen har möjlighet att genom avtal reglera användningen. Om en hyresvärd som upplåter bostadslägenheter inte ska anses ha rätt att genom avtal begränsa användningen till just bostad föreligger ett problem. Hyresvärden saknar då möjlighet att tillse att användning av lägenheterna inte sker på ett sätt som strider mot den tillåtna användningen enligt antagen detaljplan, bygglov och eventuella andra föreskrifter.<sup>43</sup>

Ett sätt att påvisa det problematiska med att utgå ifrån att 12 kap. 23 § första stycket andra meningen JB ger hyresgäster i allmänhet en sorts rätt att använda bostadslägenheten i viss utsträckning för bedrivande av näringsverksamhet är att skala upp frågan till att hypotetiskt omfatta alla lägenheter i ett flerbostadshus. Om man antar att det i ett flerbostadshus inom ett detaljplaneområde med beteckning B Bostad, vars senaste beviljade bygglov anger bostad, finns 26 lägenheter. Om man sedan vidare antar att samtliga lägenheter är uthyrda som bostadslägenheter, samt att bostadshyresgästerna i samtliga lägenheter bedriver kontorsverksamhet med ca 10–15 besökare varje dag. Det vill säga i en omfattning som motsvarar den advokatverksamhet som inte ansågs utgöra ändrad användning i NJA 1920 s. 581. Det totala antalet besökare i flerbostadshuset skulle i detta fiktiva exempel uppgå till mellan 260 och 390 per dag. Ett så stort antal besökare skulle tveklöst innebära att flerbostadshuset som sådant skulle anses användas på ett sätt som inte är förenligt med detaljplan och bygglov.<sup>44</sup> Att huset inte används i

<sup>43</sup> Se 11 kap. 20 § PBL, rättelseföreläggande, samt vidare t.ex. 8 kap. 4 § PBL angående skyldighet att upprätthålla olika brandsäkerhetskrav beroende på hur en byggnad används.

<sup>44</sup> Se generellt relevanta bestämmelser och praxis avseende planbestämmelser och ändrad användning i PBL. Allmänt är omgivningspåverkan ett avgörande rekvisit, väsentligen ändrad användning regleras genom 9 kap. 2 § 3a PBL. Inom planbeteckning B Bostäder ryms, förutom bostäder eller bostadsändamål exempelvis även bostadskomplement av olika slag, till exempel gäststuga, garage, parkering, tvättstuga, lekplats och sopsorteringshus för flerbostadshus. Vad gäller annan verksamhet i B Bostäder, kan enstaka arbetsrum i en stor bostad accepteras medan en övernattningssoffa i något som i övrigt fungerar som kontor inte räcker för att lägenheten skall anses som bostad. Kommersiell och social service kan i vissa fall medges som liten avvikelse, se till exempel RÅ 1993 ref. 9, handelsverksamhet i ringa omfattning (reparation av tennisracket i garage) som inte omfattade försäljning ansågs godtagbart som bostadskomplement i detaljplan som föreskrev bostadsändamål. I allmänhet, detaljplanen föreskriver den verksamhet som får bedrivas, mindre avvikelser kan godtas om de är förenliga med syftet med planen. I detta fall ansågs handel vara störande, men enbart reparation ansågs rymmas inom bostadskomplement, och eftersom verksamheten minskat mycket i omfattning ansågs den inte störande. Se

enlighet med detaljplan och bygglov skulle dock inte vara något som hyresvärden i civilrättsligt hänseende, i förhållande till hyresgästernas användning av lägenheten enligt hyreslagen, kunde göra något åt. Den teoretiska effekten av detta skulle då vara att ett evigt vite för att upphöra med otillåten användning av byggnaden skulle kunna utgå.<sup>45</sup>

Att anta att bostadshyresgäster har rätt att i viss utsträckning använda lägenheten för bedrivande av näringsverksamhet kan i korthet betraktas som problematiskt. Likaledes kan man anta att en strikt syn på ändamålet bostad och vad som kan rymmas inom ramen för detta ändamål kan vara nära nog så problematiskt. Klart är i vart fall att det föreligger ett behov av klargörande av rättsläget. Eftersom den fråga som behandlas i denna artikel mig veterligen inte inom kort kommer att upptas för prövning av Högsta domstolen och då några lagstiftningsansatser för att lösa denna fråga inte heller förefaller vara nära förestående kommer i det följande ett tolknings- och tillämpningsförslag att ges.

Under arbetet med denna artikel har ett problem med domstolarnas argumentation och skäl för besluten identifierats. Problemet kan förklaras utifrån en bristande distinktion avseende vilka argument som anförs som stöd för fastställande av hyresavtalets ändamål, bedömning av om hyresgästen har använt lägenheten i strid med ändamålet, samt vilka avvikelser från ändamålet som ska utgöra grund för förverkande eller för att hyresavtalet inte skäligt bör förlängas. Ett annat problem som identifierats är att det förefaller saknas tydlig systematik avseende den ordning i vilken de olika rättsfrågorna och grunderna ska prövas.<sup>46</sup>

Ett sätt att öka klarheten och förutsebarheten vid tolkningen och tillämpningen av 12 kap. 23 § samt 12 kap. 42 § punkt 7 och 46 § punkt ett och två JB är att tydliggöra de olika rättsfrågorna och hålla isär vilka argument som är relevanta för vilken del av bedömningen. För att åstadkomma detta

vidare t.ex. RÅ 1985 2:70, bygglov krävdes när ägarna av ett tvåfamiljshus hade hyrt ut övervåningen som kontor.

<sup>45</sup> Se 11 kap. 37 § PBL, vite.

<sup>46</sup> Sammanblandningen av argument avseende hur lägenheten får användas, om hyresgästens användning av lägenheten i strid med upplåtelseändamålet ska utgöra grund för förverkande och om lägenheten borde kunna användas även för bedrivande av näringsverksamhet efter en intresseavvägning och ändring av upplåtelseändamålet sker även i andra avgöranden än de som redogjorts för i denna artikel. Efter de ovan nämnda fall som avgjorts av HD har frågan om bostadshyresgästens användning av lägenheten även för näringsverksamhet i blandade avtal exempelvis tagits upp i ett par fall av Bostadsdomstolen och därvid behandlats på liknande sätt, se t.ex. RBD 2:80, RBD 10:82 och RBD 37:79.

kan domstolen förslagsvis dela upp tolkningen och tillämpningen i olika moment.

Vid förlängnings- eller förverkandevist som grundar sig i frågan om en bostadshyresgäst som använder lägenheten delvis för bedrivande av näringsverksamhet har använt lägenheten i strid med ändamålet bör domstolen inledningsvis fastställa avtalets ändamål. När domstolen fastställt ändamålet prövas om hyresgästens användning får anses avvika från den enligt avtalet tillåtna användningen. Denna prövning sker då enligt 12 kap. 23 § första stycket första meningen JB, och avser att utreda frågan om bostadshyresgästen har använt lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Hur denna utredning ska gå till finns det inga i lag, praxis eller förarbeten givna svar på. Utredningen bör dock rimligen i första hand utgå från avtalets lydelse. Är ändamålet bostad kan ytterligare ledning för fastställelse av villkorets innebörd exempelvis tas från de utgångspunkter för permanent boende som framgår genom jämförelse av de rekvisit som uppställs vid prövning av huruvida hyresgästen använder lägenheten som permanentbostad enligt 12 kap. 46 § punkt tio JB.<sup>47</sup>

Huruvida en bostadshyresgäst avvikit från ändamålet bostad bör under detta moment utredas utan beaktande av exempelvis vilka eventuella störningar eller kostnader användningen kan anses orsaka hyresvärden. För fastställande av om hyresgästen använt lägenheten för något annat ändamål än det avsedda är det inte heller relevant att utreda i vilken omfattning eller hur länge den eventuellt avvikande användningen pågått. Åtminstone inte som utgångspunkt, även om det naturligen kan vara så att omfattningen av avvikelsen i någon mening behöver beaktas. Jag återkommer strax till detta. Prövningen enligt 12 kap. 23 § första stycket första meningen JB bör därmed som utgångspunkt endast omfatta frågan huruvida den användning som hyresvärden åberopar som avvikande från ändamålet faller inom ramen för ändamålet.

Syftet med att hålla isär fastställande av avtalets ändamål och prövning av huruvida hyresgästen genom användningen får anses ha brutit mot ändamålet från frågan om hur omfattande den avvikande användningen kan anses vara, eller om den avvikande användningen medför störningar eller ökade kostnader för hyresvärden, är att motverka risken för att bedömningen

<sup>47</sup> Se till exempel kommentarer och angiven praxis i Holmqvist, L och Thomsson, R, Hyreslagen (JUNO version 12, 2019-10-02) Kommentaren till 12 kap. 46 § Första stycket, punkt 10 – Generalklausulen – Intresseavvägningen.



av huruvida det föreligger en avvikelse i alltför stor omfattning blandas ihop med bedömningen av hur allvarlig förseelse avvikelsen får anses utgöra.

Det kan dock, som antytts ovan, förmodas föreligga situationer då det är svårt att helt undvika att bedömningen av hur omfattande avvikelsen kan anses vara sammanblandas med frågan om hyresgästen genom användningen avvikit från ändamålet. Eftersom domstolen är förhindrad att ändra ändamålet i ett bostadshyresavtal bör dock endast verkligt mindre avvikelser godtas. I huvudsak avvikelser som kan sägas ligga i en gråzon till att utgöra ändrad användning. Exempel på en sådan gråzon som rimligen får anses falla inom ramen för ändamålet bostad skulle kunna vara en person som är handläggare på en myndighet eller sekreterare på en revisionsbyrå, som regelbundet ett par dagar i veckan arbetar hemifrån.<sup>48</sup> Mer tveksamt skulle det till exempel kunna vara om en person som driver egen näringsverksamhet, som inte hyr lokal eller har någon annan arbetsplats än hemmet utför merparten av sitt arbete i ett kontor i bostaden. En sådan person skulle istället kunna anses använda lägenheten både som kontor och som bostad. Det vill säga, hyresavtalet borde, för att användningen av bostaden som huvudkontor för verksamheten ska anses falla inom ramen för ändamålet, ha ett uttryckligt blandat ändamål – bostad och kontor.

En annan sak är att den faktiska risken för att användning av bostadslägenheten som ”huvudkontor” på ovan angivet sätt skulle komma att prövas i exempelvis en förlängningstvist inte kan förmodas vara överhängande. Åtminstone inte såvida inte hyresgästen också exempelvis monterar en skylt på fasaden eller tar emot kunder eller klienter i lägenheten. Ytterligare en annan fråga är vilken påföljd som bör följa av att en hyresgäst använder sin bostad delvis som kontor.

Efter den inledande utredningen enligt 12 kap. 23 § första stycket första meningen JB fastställer domstolen slutligt om bostadshyresgästen använt lägenheten på ett sätt som avviker från ändamålet. Om domstolen kommer fram till att så inte är fallet behöver ingen ytterligare utredning göras. Om domstolen å andra sidan finner att en avvikelse föreligger går prövningen över till att överväga om avvikelsen, enligt 12 kap. 23 § första stycket andra meningen JB, inte får åberopas av hyresvärden på grund av att avvikelsen är utan betydelse för honom. Vid utredningen av om en konstaterad avvikelse från det avtalade ändamålet ska anses vara av den art att den får åberopas bör i första hand villkorets syfte och innehåll tas i beaktande. Om ändamåls-

<sup>48</sup> Se diskussion och exempel angående distansarbete i hemmet i SOU 1998:115 s. 158 ff.

villkoret som sådant kan konstateras ha antingen ett otillbörligt syfte eller medföra för hyresgästen oacceptabla konsekvenser, kan avvikelser anses vara utan betydelse för hyresvärden. Avvikelsen får då inte åberopas och villkoret bör då exempelvis i en senare prövning kunna ändras genom villkorsprövning enligt 12 kap. 55 § åttonde stycket JB. Tillämpningen av 12 kap. 23 § första stycket andra meningen JB för fastställande av om villkoret som sådant är av den art att det får anses vara av betydelse för hyresvärden kan jämföras med bedömning av huruvida ett villkor ska anses vara av synnerlig vikt för värden enligt 12 kap. 42 § punkt elva JB.

Om domstolen här efter fastställer att avvikelser är av den art att de får åberopas prövas, beroende på vad hyresvärden yrkar, exempelvis om avvikelser från ändamålet ska leda till hyresavtalets förverkande enligt 12 kap. 42 § punkt sju JB, eller att avtalet inte skäligen ska förlängas enligt 12 kap. 46 § punkt ett eller två JB. Är exempelvis förutsättningarna sådana att hyresgästen efter tillsägelse om att upphöra med den otillåtna användningen av lägenheten fortsätter att använda lägenheten på ett från ändamålet avvikande sätt riskerar hyresgästen att avtalet förverkas. För att hyresgästens avtal inte ska förverkas krävs då att hyresgästens förseelse anses vara av ringa betydelse enligt 12 kap. 42 § femte stycket JB. Vid bedömning av om den avvikande användningen ska anses vara av ringa betydelse kan exempelvis verksamhetens omfattning och eventuellt uppkomna störningar anses vara av relevans för om den avvikande användningen ska leda till avtalets omedelbara upphörande.

Om den avvikande användningen av lägenheten är att anse som ringa, och avvikelser därmed inte kan åberopas som grund för förverkande, innebär det dock inte att hyresgästen har medgivits rätt för den fortsatta avtalstiden fortsätta använda bostadslägenheten för bedrivande av näringsverksamhet. Om hyresgästen fortsätter att använda lägenheten för ett annat ändamål än det avsedda, om än i ringa omfattning, bör hyresvärden inte vara förhindrad att inför hyresnämnden åberopa den otillåtna användningen som grund för att hyresgästens avtal ska upphöra, exempelvis efter en prövning av rätt till förlängning enligt 12 kap. 46 § andra punkten JB.

## 6. Några avslutande kommentarer

Den här artikeln har tagit upp frågan om det verkligen kan vara så att bostadshyresgästen får använda sin lägenhet i viss utsträckning även för bedrivande av näringsverksamhet. Som visats föreligger inga starka skäl för en sådan tolk-

ning. Det förefaller snarare vara så att den grundläggande utgångspunkten avseende bostadshyresrätters användning, om ändamålet är explicit angivet till bostad, bör vara att hyresgästen enbart får använda lägenheten som just bostad. En annan fråga är om det möjligen kan finnas skäl för att införa en möjlighet för hyresnämnden att tillåta ändringar i ändamål även i de fall då lägenheten upplåtits som bostad.<sup>49</sup>

Huruvida man vill tillåta liknande argumentation avseende bostadshyra är en möjlig fråga att utreda. Det kan till och med anses utgöra en angelägen fråga då det i praktiken förmodligen kan föreligga en rad gränsfall när det inte är klart om hyresgästen verkligen kan sägas använda lägenheten i enlighet med ändamålet bostad, som skulle tjäna på att kunna avgöras på en något mer pragmatisk basis än strikt utifrån en bedömning av vad som är användning för permanentboende.

Det kan dock inte anses utgöra en giltig och välgrundad utgångspunkt att utan en sådan lagändring, eller tydligt prejudikat från Högsta domstolen som fastställer vad som kan anses rymmas inom ändamålet bostad i modern tid (till exempel på ett sätt som är förenligt med gällande plan- och bygglagstiftning)<sup>50</sup>, tillåta indirekta ändamålsändringar genom beslut som helt enkelt anger att blandad användning inte är blandad användning. Hyresnämnder och domstolar bör till exempel inte kunna besluta att en användning som är klart i strid med ändamålet ska anses falla inom ändamålet för att hyresvärden inte kan visa att den ändrade användningen leder till ekonomisk skada eller andra former av störningar som inte ska behöva tolereras. Eller för den delen anta att en myndighets beviljande av tillstånd för bedrivande av viss verksamhet ska medföra att hyresgästen även har fått en obligationsrättsligt bindande rätt att bedriva verksamhet i lägenheten oavsett vad som står i avtalet.

<sup>49</sup> De skäl som kan anföras för att en sådan ändring tvångsvis ska kunna tillåtas bör dock inte vara exakt samma som de skäl som anfördes för att införa möjligheten att ändra ändamål under löpande hyrestid för lokalhyresgäster, vilka baseras på risken för förändrade marknadsförutsättningar som kan påverka hyresgästens möjlighet att bedriva verksamheten på ett lönsamt sätt, och som alltså i förlängningen kan påverka hyresgästens möjlighet att betala hyra, se vidare prop. 1987/88:146 s. 40–41.

<sup>50</sup> Ändamålet bostad skulle t.ex. kunna formuleras på ett sådant sätt att den överensstämmer med tolkning och tillämpning av PBL avseende i vilken utsträckning användning som avviker från i detaljplanen angiven tillåten användning kan tolereras som bostadskomplement eller som tillåten, mindre väsentlig, avvikelse från tidigare användning eller tillåten användning enligt senast beviljat bygglov. Se vidare not 44 ovan.

