

iUSTUS

**BOSTAD OCH LOKAL
SOM MEDEL I
KRIMINELL VERKSAMHET**



Red. Erika P Björkdahl





SKRIFTER FRÅN INSTITUTET FÖR
FASTIGHETSÄRÄTTSLIG FORSKNING
VID UPPSALA UNIVERSITET

9

BOSTAD OCH
LOKAL SOM
MEDEL I
KRIMINELL
VERKSAMHET

Redaktör
ERIKA P BJÖRKDAHL

© Författarna och Iustus Förlag AB, Uppsala 2022
Upplaga 1:1
ISBN 978-91-7737-221-9
Produktion: eddy.se ab, Visby 2022
Omslag: John Persson
Omslagsbild: Siw Björkdahl-Jonsson
Förlagets adress: Box 1994, 751 49 Uppsala
Telefon: 018-65 03 30
Webbadress: www.iustus.se, e-post: kundtjanst@iustus.se
Printed by Eurographic Group, 2022

INNEHÅLLSÖVERSIKT

MAGNUS LINDGREN	
Otrygghet och kriminell verksamhet – en illustration av problembilden	15
ELISABETH AHLINDER	
Lägenhetsbedrägeri genom krav på överföring av depositionsbelopp eller förskottshyra	21
ERIKA P BJÖRKDAHL	
Hyseslagen som verktyg vid otrygghet i och runt boendet – har hyresvärden en generell skyldighet att vidta trygghetsskapande åtgärder?	35
TORBJÖRN INGVARSSON	
Kontant hyresbetalning	55
TOMAS JOHANSSON OCH ANDREAS ÖSTMAN	
Brottslig verksamhet i lokal – är det hyresrättsliga systemet lämpligt och tillräckligt effektivt?	75
BENGT KJELLSON	
Brottslighet med koppling till bostadsrätter	97

6 INNEHÅLLSÖVERSIKT

ULRIKA ROOS

Det nationella lägenhetsregistret – ett verktyg för lagstridiga handlingar? 107

SUSANNA SKOGSBERG

Folkbokföringsbrott som grund för uppsägning av bostadshyresavtal 117

DANIEL STATTIN

Missbruk av bostadsrättsföreningar 131

ERIK SVENSSON

Fastighetsägarens ansvar för brott som begås på fastigheten 165

CARL OLOF NILSSON ÖHRNELL

Folkbokföringens betydelse i hyresnämnden 181

INNEHÅLL

Förord	13
MAGNUS LINDGREN	
Otrygghet och kriminell verksamhet – en illustration av problembilden	15
1 Inledning	15
2 Den fysiska miljöns betydelse	18
3 Vägen framåt	19
ELISABETH AHLINDER	
Lägenhetsbedrägeri genom krav på överföring av depositionsbelopp eller förskottshyra	21
1 Inledning	21
2 Depositionskrav i bostadshyresförhållanden	24
3 Hyresrättsligt tveksamt med säkerhetsvillkor men stort praktiskt behov	26
4 Säkerhetshantering på hyresgästens bekostnad	27
5 Möjliga åtgärder för att säkra depositionshantering och minska risken för lägenhetsbedrägerier	28
6 Några avslutande kommentarer	33

ERIKA P BJÖRKDAHL

Hyreslagen som verktyg vid otrygghet i och runt boendet – har hyresvärden en generell skyldighet att vidta trygghetsskapande åtgärder?	35
1 Inledning	35
2 Konkretisering av frågeställningen	36
3 De rättsliga förutsättningarna	39
3.1 Hinder och men i nyttjandet	39
3.2 Osnyggt beteende som hinder och men?	40
4 Geografiska begränsningar för hyresvärdens ansvar?	43
4.1 Hyresvärdens ansvar för vad som sker på fastigheten som sådan	43
4.2 Ställningstaganden i rättspraxis avseende ansvarets gräns	45
4.3 Hyresvärden har att agera på fastigheten som sådan	47
5 Hyresvärdens ansvar för handlingar utförda av andra än hyresgäster	48
5.1 Hyresgästens skyddsintresse	48
5.2 Krävs en kontraktuell relation till den aktör som stör?	48
5.3 En samhällsnorm om trygghet i boendemiljön	50
5.4 Vilka åtgärder bör en hyresvärd rimligen vidta?	51
6 Avslutning	53

TORBJÖRN INGVARSSON

Kontant hyresbetalning	55
1 Inledning	55
2 Hyresgästens rätt att betala hyran kontant	57
2.1 Hyreslagens regler om hyresbetalning	57
2.2 Bristande tillgång till betaltjänster och hyresbetalning	60
2.3 Personer som har svårt att hantera betaltjänster	62
3 Skyldighet för hyresvärden att avvisa kontant hyresbetalning	65
4 Sammanfattning och avslutning	72

TOMAS JOHANSSON OCH ANDREAS ÖSTMAN

Brottslig verksamhet i lokal – är det hyresrättsliga systemet lämpligt och tillräckligt effektivt?	75
1 Inledning	75
2 Brottslig verksamhet i lokaler	76
2.1 Allmänt om förverkande	76
2.2 Förutsättningar vid förverkande brottslig verksamhet	77
2.3 Tidsfrister att beakta i förhållande till förverkandegrunden om brottslig verksamhet	79
2.4 Brottsbalken och hyreslagen	80
3 Diskussion om förverkande vid brottslig verksamhet	80
3.1 Bevisbörda och brottmålsdom	80
3.2 Ytterligare bevissvårigheter	83
3.3 Kommentarer	85
4 Alternativa vägar	86
4.1 Förverkande på grund av allvarlig störning eller liknande	86
4.2 Förverkande på grund av ändamålsstridig användning	89
4.3 Förverkande på grund av åsidosättande av avtalsförpliktelse	90
4.4 Uppsägning till hyrestiden utgång	92
5 Verkställighet och avhysning	93
6 Sammanfattande diskussion	94

BENGT KJELLSON

Brottslighet med koppling till bostadsrätter	97
1 Inledning	97
2 Brottslighet i bostadsrättsmiljön	98
2.1 Avsaknaden av kontrollmöjligheter	98
2.2 Bostadsrätter som inte finns – några exempel	101
3 Avslutande reflektioner	105

ULRIKA ROOS

Det nationella lägenhetsregistret – ett verktyg för lagstridiga handlingar?	107
1 Oriktiga uppgifter i lägenhetsregistret – problembilden	107

2	Lägenhetsregistret och dess syfte	108
2.1	Bakgrund till registrets tillkomst	108
2.2	Registrets användningsområden	110
2.3	Registrets innehåll	112
3	Registreringsprocessen och utrymmet för felaktigheter	112
3.1	Vilka är aktörerna och vilken roll har de?	112
3.2	Utrymmet att oavsiktligt eller avsiktligt lämna felaktig information	114
4	Avslutning	115

SUSANNA SKOGSBERG

	Folkbokföringsbrott som grund för uppsägning av bostadshyresavtal	117
1	Inledning	117
2	Välfärdsbrottslighet	118
3	Folkbokföringslagen anger var personer ska vara skrivna	120
3.1	Materiella bestämmelser och registrering	120
3.2	Felaktiga folkbokföringar	120
3.3	Folkbokföringsbrott	121
4	Folkbokföringens presumtionsverkan och bevisvärde vid bostadshyrestvister	123
4.1	Olovlig andrahandsuthyrning och hyresgästens behov av lägenheten	123
4.2	Brottslig verksamhet i lägenheten	125
4.3	Välfärdsbrottslighet och brottslighet enligt hyreslagen	127
4.4	Felaktig folkbokföring och hyreslagens ändamålsbestämmelse	128
5	Avslutande kommentar	128

DANIEL STATTIN

	Missbruk av bostadsrättsföreningar	131
1	Inledning	131
2	Bostadsrättsföreningens funktion och organisation	133
2.1	Inledande anmärkningar	133
2.2	Bostadsrättsföreningens funktion	133
2.3	Bostadsrättsföreningens ledning	134

2.4	Verkställande direktör eller annan motsvarande befattningshavare?	136
2.5	Principal/agent-relationen	139
2.6	Free rider-problematik	146
3	Några aktuella missbruksproblem	149
3.1	Inledande anmärkningar	149
3.2	Byggmästarbildade föreningar	151
3.3	Föreningskapningar	153
3.4	Förskingring, trolöshet och missbrukat företräderskap	158
4	Några presenterade förslag till åtgärder för att stävja missbruk	159
5	Lagreformer – till vilket pris?	161
6	Slutord	163

ERIK SVENSSON

	Fastighetsägarens ansvar för brott som begås på fastigheten	165
1	Inledning	165
2	Allmänna regler	166
3	Gärningsmannaskap	166
3.1	Inledning	166
3.2	Brott inom ramen för verksamheten i en juridisk person	167
3.3	Ansvar för underlåtenhet	169
3.4	En illustration: NJA 2005 s. 372	171
4	Medverkan till brott	173
4.1	Allmänt om medverkan till brott	173
4.2	Särskilt om främjande och otillåtet risktagande	174
4.3	Skuldrekvisitet	176
5	Specialbestämmelser	176
5.1	Inledning	176
5.2	En form av koppleri	177
5.3	En form av samröre med terroristorganisation eller olovlig sammanslutning	178

CARL OLOF NILSSON ÖHRNELL

Folkbokföringens betydelse i hyresnämnden	181
1 Inledning	181
1.1 Besittningsskyddet	182
1.2 Folkbokföringens plats i hyrestvisten	183
2 Vägledande avgöranden	185
2.1 Utgångspunkten är att folkbokföringen stämmer	185
2.2 Bevisbördan ligger hela tiden på hyresvärden	186
2.3 Annans folkbokföring i lägenheten har lågt bevisvärde	189
3 Några andra intressanta avgöranden	189
3.1 Ändring av folkbokföringen i ett sent skede kräver sin förklaring	190
3.2 Avregistrering som utflyttad från landet kräver också sin förklaring	193
4 Avslutande tankar	194

TOMAS JOHANSSON OCH ANDREAS ÖSTMAN*

BROTTLIG VERKSAMHET I LOKAL – ÄR DET HYRES- RÄTTSLIGA SYSTEMET LÄMPLIGT OCH TILLRÄCKLIGT EFFEKTIVT?

1 INLEDNING

En av de mest omdebatterade samhällsfrågorna de senaste åren är hur brottslighet ska bekämpas och hur ett tryggare samhälle kan säkerställas. Frågan har primärt belysts utifrån ett straffrättsligt perspektiv där fokus bland annat har varit på vilka befogenheter polismyndigheten ska ha och hur brott ska beivras på ett effektivare sätt. Även om frågan primärt har belysts utifrån det perspektivet är frågeställningen också av relevans utifrån ett hyresrättsligt perspektiv eftersom brottslighet i lägenheter kan vålla stora problem för en hyresvärd och de kringboende. Vid brottslig aktivitet är det centrala skyddet, utifrån ett hyresrättsligt perspektiv, att en hyresrätt enligt 12 kap. jordabalken (1970:994) (hädanefter hyreslagen eller JB) kan förverkas. Förverkandebestämmelserna i hyreslagen uppfattas emellertid ofta som svåra att tillämpa bland annat med hänsyn till de tidsfrister och rättelsemöjligheter som

* Advokat respektive biträdande jurist, Mannheimer & Swartling Advokatbyrå.

finns, varför det finns skäl att fråga sig om det nuvarande systemet är tillräckligt effektivt.

Mot bakgrund av ovan är syftet med denna artikel att beskriva under vilka förutsättningar en hyresrätt kan förverkas när det har bedrivits brottslig verksamhet i en lägenhet. Frågeställningen kommer att belysas från olika perspektiv (dock med fokus utifrån ett hyresvärdsperspektiv) och såväl potentiella fallgropar som alternativa tillvägagångssätt kommer att utvecklas. Författarna till denna artikel är verksamma på en advokatbyrå vilket innebär att frågeställningen delvis kommer att belysas utifrån ett praktiskt perspektiv. Artikeln kommer huvudsakligen fokusera på förverkande av lokaler, och inte bostadslägenheter. För att illustrera tillämpningen kommer dock hänvisning att göras till praxis avseende bostadslägenheter, vilket görs då ledning av lämpliga rättsfall avseende lokalhyra till stor del saknas.

Artikeln kommer att disponeras på följande sätt. Förutsättningarna för att förverka vid brottslig verksamhet behandlas i avsnitt 2. I avsnitt 3 lämnas vissa kommentarer och slutsatser kopplat till förverkande vid brottslig verksamhet. I avsnitt 4 utvecklas vilka alternativa tillvägagångssätt en hyresvärd har om det bedrivs brottslig verksamhet i en lokal. Frågan om verkställighet utvecklas i avsnitt 5 och i avsnitt 6 görs en sammanfattande diskussion av vad som redovisats i artikeln.

2 BROTTSLIG VERKSAMHET I LOKALER

2.1 Allmänt om förverkande

Enligt JB 12 kap. 42 § kan ett hyresavtal sägas upp för att upphöra i förtid på grund av att hyresrätten är förverkad. Förverkandegrunderna, som härrör från 1907 års nyttjanderättslag, är tvingande till hyresgästens fördel och grunderna för när ett förverkande kan aktualiseras regleras uttömmande i den angivna bestämmelsen. Motivet till det är att lagstiftaren önskat skydda hyresgäster och undvika en ordning enligt vilken utrymmet för ett hyresavtals förtida upphörande skulle vara avhängigt fastighetsägarens godtycke.¹ Samtidigt kan det noteras att en hyresrätt enligt JB 12 kap. 42 § punkt 11 förverkas vid "åsidosättande av en avtalsenlig skyldighet" som är av "synnerlig vikt för hyresvärden att den fullgörs", vilket trots allt medför ett visst "utrymme"

¹ Erika P Björkdahl, Hyra av bostad och lokal, upplaga 2, s. 301.

för en hyresvärd att förverka en lägenhet trots att förverkandegrunderna som sådana är uttömmande i hyreslagen.

Förverkandegrunderna anses vidare ge uttryck för sådana omständigheter eller skäl som inom kontraktsrätten är att betrakta som väsentliga avtalsbrott. Att det endast är väsentliga avtalsbrott som kan leda till ett förverkande av en hyresrätt framgår också av JB 12 kap. 42 § femte stycket då sådant som är av ”ringa betydelse” inte kan aktualisera ett förverkande. Även om ett hyresavtal vanligen upphör omedelbart vid ett förverkande, är uppfattningen i doktrin att en hyresvärd anses ha möjlighet att välja till vilken tidpunkt hyresavtalet ska upphöra.² Vid brottslig verksamhet finns dock anledning att beakta vilka eventuella konsekvenser det kan få utifrån ett straffrättsligt perspektiv, se punkt 2.4 nedan.

2.2 Förutsättningar vid förverkande brottslig verksamhet

En hyresrätt kan enligt JB 12 kap. 42 § första stycket p. 12 förverkas om:

”om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.”

Bestämmelsen infördes under 1980-talet i samband med att lagstiftningen för dobbleri i brottsbalken (1962:700) skärptes. Lagrådet menade att bestämmelsen i hyreslagen inte aktualiserades av ett behov att ”lösa intresse motsättningar för fastighetsägare och nyttjanderätts-havare”, utan bestämmelsen hade ”i stället sin grund i kriminalpolitiska strävanden, nämligen att förhindra att utrymmen i fastigheter användes för viss brottslig verksamhet och skapa en ordning genom vilken klart ådagalägges huruvida en fastighetsägare tolererar att den brottsliga verksamhet pågår i fastigheten”.³ Således har förverkandegrunden inte den mer sedvanliga bakgrunden som vi annars ser i hyresrättslig lagstiftning.

Som framgår av lagrummet krävs aningen förenklat att lokalen helt eller delvis har använts för näringsverksamhet, eller liknande verksam-

² Leif Holmqvist och Rune Thomsson, Hyreslagen – en kommentar, upplaga 11, s. 34.

³ Prop. 1979/80:179 s. 107.

het, som är av brottslig beskaffenhet. För att förverkande ska komma i fråga ska det röra sig om ett systematiskt nyttjande av en lägenhet för brottslig verksamhet.⁴ Brottsligheten ska präglas av ett visst mått av affärsmässighet och verksamheten som bedrivs i lokalen ska vara straffbelagd. Som exempel på sådan verksamhet nämns i förarbetena lokaler som har utrustas för illegal sprit- eller narkotikatillverkning.⁵

Det är vidare lokalens karaktär av hjälpmedel eller förutsättning för verksamheten som grundar ett förverkande enligt lagrummet. Lagrådet framhöll i sitt yttrande att kännetecknande för sådan brottslighet som ska föranleda förverkande är att brottsligheten tar lägenheten eller en väsentlig del av denna i anspråk med uteslutande av andra legala användningssätt. Med avseende på bostadslägenheter menade Lagrådet att detta i praktiken borde innebära att lägenheten eller den återstående delen av densamma knappast är lämplig som bostad eftersom den brottsliga verksamheten som regel antingen är störande eller måste bedrivas under sådan sekretess att ett normalt boende vid sidan av den brottsliga verksamheten utesluts.⁶ I samband med att förverkandebestämmelsen infördes var det således av vikt att säkerställa att en förlust av en hyresrätt inte skulle fungera som en extra påföljd i samband med lagföring då rätten till bostad är av grundläggande betydelse för enskilda.⁷

Enbart den omständigheten att ett eller flera brott har begåtts i en lokal, till exempel en misshandel eller förvaring av enstaka stulna föremål, räcker alltså inte för att ett förverkande med framgång ska kunna göras gällande av en hyresvärd. Den brottsliga verksamheten behöver emellertid inte nödvändigtvis ha pågått under en längre tid eftersom förberedande åtgärder (för vilka hyresgästen kan lagföras såsom ansvarig för förberedelse eller försök till brott) kan aktualisera förverkande av en lägenhet.

Vidare gäller att en hyresgäst svarar för de personer som vistas i lokalen på det sätt som anges i JB 12 kap. 24 § innebärande att en hyresgäst bland annat svarar för dennes gäster eller andra som befinner sig i lägenheten. Förverkandegrunden kan alltså även aktualiseras i det fall hyresgästen själv inte har bedrivit verksamheten i fråga, vilket således kan innebära att ett hyresavtal kan förverkas i förhållande till

⁴ Prop. 1979/80:179 s. 23 f.

⁵ Prop. 1979/80:179 s. 29.

⁶ Prop. 1979/80:179 s. 108 f.

⁷ Prop. 1979/80:179 s. 23 f.

en förstahandshyresgäst när andrahandshyresgästen har använt lägenheten för brottslig verksamhet. I ett avgörande friades en förstahandshyresgäst från ett åtal för koppleri, till skillnad från andrahandshyresgästen, men förstahandshyresavtalet bedömdes likväl förverkat eftersom det som lades hyresgästen till last inte var av sådan ringa betydelse som avses i JB 12 kap. 42 § femte stycket.⁸

Bestämmelsen om förverkande vid brottslig verksamhet träffar även sådana lägenheter som har använts för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning efter en utvidgning av lagrummet som trädde ikraft i mitten av 80-talet.⁹ Eftersom lägenheten helt eller till väsentlig del ska användas för tillfälliga sexuella förbindelser träffas i praktiken inte sådana fall där en prostituerad använder lägenheten som permanentbostad.¹⁰

Som kan utläsas av de här redovisade förutsättningarna uppställs relativt kvalificerade krav för att förverka en hyresrätt vid brottslig verksamhet i en lägenhet.

2.3 Tidsfrister att beakta i förhållande till förverkandegrunden om brottslig verksamhet

Till skillnad från vad som gäller i förhållande till andra förverkandegrunder (såsom vid otillåten överlåtelse av hyresrätten enligt JB 12 kap. 42 § första stycket p. 3 jämfört med 12 kap. 43 §) föreligger ingen formell möjlighet för en hyresgäst att vidta rättelse för det fall hyresvärden önskar förverka hyresrätten med stöd av bestämmelsen om brottslig verksamhet.

Av JB 12 kap. 43 § tredje stycket framgår emellertid en särskild tidsfrist som innebär att en hyresgäst endast kan skiljas från lägenheten om fastighetsägaren har sagt upp hyresavtalet inom två månader från det att fastighetsägaren fick vetskap om förhållandet. För det fall den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller en förundersökning har inletts inom samma tid bibehåller hyresvärden dock sin rätt att säga upp avtalet till dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet vann laga kraft eller det rättsliga förfarandet avslutades på något annat sätt. Att åtal inte väcks är ett exempel på när ett rättsligt förfarande avslutats på annat sätt.

⁸ Se ÖH 491-19.

⁹ Prop. 1983/84:105.

¹⁰ Prop. 1983/84:105 s. 42.

Således har en fastighetsägare två alternativ, antingen att säga upp hyresgästen direkt och ange brottet till åtal eller att avvakta polisutredning och eventuell efterföljande lagföring. I det senare fallet löper alltså fristen ut först två månader efter att det rättsliga förfarandet har avslutats.

2.4 Brottsbalken och hyreslagen

Det finns tydliga kopplingar mellan den straffrättsliga lagstiftningen och hyreslagen. Enligt brottsbalken 6 kap. 12 § andra stycket kan en hyresvärd som med nyttjanderätt har upplåtit en lägenhet och därefter får vetskap om att den används helt eller till väsentlig del för tillfälliga sexuella förbindelser dömas för koppleri. För att hyresvärderna ska anses straffrättsligt ansvarig för sin underlåtenhet krävs, efter vetskap om ifrågavarande förhållanden, att denne inte gjort vad som skäligen kan begäras för att få upplåtelsen att upphöra och att verksamheten fortsätter eller återupptas i lägenheten.¹¹

Vad som skäligen kan begäras av en hyresvärd är enligt lagstiftaren ”i första hand att han under återopande av den särskilda förverkandegrunden i hyreslagen säger upp hyresavtalet och, om det behövs, begär handräckning för att få hyresgästen att avflytta”.¹² Den förverkandegrund som åsyftas är JB 12 kap. 42 § första stycket p. 12. Lagstiftaren konstaterar emellertid att hyresvärdens skyldighet att säga upp avtalet är förbehållen de ”klara” fallen, till exempel i en situation där en lagakraftvunnen brottmålsdom rörande koppleri utpekar lägenheten såsom till övervägande del begagnad för prostitutionsverksamhet. Om hyresvärderna inte kan styrka förverkandegrunden föreligger ingen skyldighet att säga upp hyresavtalet.¹³

3 DISKUSSION OM FÖRVERKANDE VID BROTTSLIG VERKSAMHET

3.1 Bevisbörda och brottmålsdom

Vid ett förverkande har hyresvärderna bevisbördan för att lägenheten har använts för brottslig verksamhet på sätt som anges i JB 12 kap.

¹¹ Prop. 1983/84:105 s. 58.

¹² Prop. 1983/84:105 s. 59.

¹³ Prop. 1983/84:105 s. 59.

42 § första stycket p. 12.¹⁴ Att som hyresvärd förebringa bevisning om att sådan förverkandegrundande brottslighet har ägt rum i en lokal är utmanande. Relationen mellan det straffrättsliga och det hyresrättsliga regelverket, såvitt avser vilken bevisning som kan åberopas, behandlas delvis av lagstiftaren:

”Det enklast sättet att föra bevisning torde vara att åberopa en lagakraftvunnen brottmålsdom. Samtidigt är det också från principiell synpunkt mest tilltalande att den straffrättsliga prövningen inte skall behöva föregripas i en hyrestvist.”¹⁵

Att det ”enklast sättet” att föra bevisning är att åberopa en lagakraftvunnen dom är mer eller mindre en självklarhet. Detta innebär däremot inte att en lagakraftvunnen brottmålsdom är en nödvändighet för att aktualisera ett förverkande, vilket lagstiftaren förmedlar på följande sätt:

”Vad som har sagts nu hindrar självfallet inte att en hyresvärd, som är angelägen att bryta ett hyresförhållande i vilket lägenheten har nyttjats till brottslig verksamhet att han är beredd att föranstalta om bevisning på egen bekostnad, för talan om förverkande redan innan det straffrättsliga förfarande har avslutats.”¹⁶

Således kan man som hyresvärd välja att förverka en hyresrätt om man har vetskap om att det bedrivs brottslig verksamhet i lokalen, utan att förundersökning har inletts och åtal har väckts. Emellertid bör en hyresvärd i den situationen beakta att bevisläget är sämre eftersom det inte finns någon lagakraftvunnen brottmålsdom (med beaktande av de höga beviskrav som finns där) som kan stödja att det har bedrivits brottslig verksamhet i lokalen.

I ett avgörande från Svea hovrätt, som förvisso utgör förverkande på grund av allvarlig störning enligt JB 12 kap. 42 § första stycket p. 10 jfr med 25 §, gjorde domstolen en bedömning av den bevisning som fanns i brottmålet (som ännu inte hade vunnit laga kraft).¹⁷ Omständigheterna var att en person hade åtalats för en grov misshan-

¹⁴ Prop. 1979/80:179 s. 30.

¹⁵ Prop. 1979/80:179 s. 30.

¹⁶ Prop. 1979/80:179 s. 30.

¹⁷ Se ÖH 3169-16.

del. Det var ostridigt att personen hade knivhuggit en granne, dock invände den åtalade personen att det hade skett i självförsvar. Svea hovrätt konstaterade att ”vid en hyresrättslig bedömning finner hovrätten att [den åtalades] handlande i den uppkomna situationen inte är ursäktligt och hon gjort sig skyldig till en särskild allvarlig störning”, varför hyresrätten förverkades. I ett annat avgörande avseende samma förverkandegrund var omständigheterna att en hyresgästs son hade anlagt en brand. Det var ostridigt att branden hade uppkommit och att den hade orsakat skador på fastigheten. Trots att brottmålsdomen inte hade vunnit laga kraft konstaterade Svea hovrätt:

”Såvitt gäller omständigheterna vid branden har hyresvärden åberopat skriftlig bevisning i form av brottmålsdomen mot S.G. och utdrag från förundersökningsprotokollet. Brottmålsdomen har inte vunnit laga kraft. Hovrätten har emellertid att göra en självständig bedömning av händelsen och sätta den i sitt hyresrättsliga sammanhang.”¹⁸

Gemensamt för de båda avgöranden var således att hyresvärden inte åberopade förverkandebestämmelsen som berör brottslig verksamhet, utan hyresvärden menade att det utgjorde en särskilt allvarlig störning. Motivet till det är troligen att lägenheten som sådan inte har utgjort en förutsättning för den brottsliga verksamheten samt att det inte heller (förenklat) har utgjort en ”verksamhet” på sätt som krävs enligt JB 12 kap. 42 § första stycket p. 12.

För att återknytta till frågan om vilken bevisning som krävs för att kunna visa att det har bedrivits brottslig verksamhet i en lokal kan naturligtvis polisiära utredningar åberopas som bevisning. Emellertid råder det som huvudregel förundersökningssekretess till dess att åtal väcks, vilket kan försvåra för en hyresvärd att bevisa att det har bedrivits brottslig verksamhet i lokalen. Anmäld brottslighet behöver inte heller medföra att åtal väcks eller att en fällande dom meddelas. Under sådana omständigheter är således inte gärningen straffbar och därmed har det inte heller bedrivits brottslig verksamhet i lokalen utifrån ett straffrättsligt perspektiv.

Sammantaget finns det svåra bevisfrågor som noggrant måste övervägas för det fall en hyresvärd vill göra gällande förverkande av en hyresrätt på ovan angivna grunder och utan en lagakraftvunnen dom. Vid ett obefogat förverkande kan dessutom hyresvärden bli skade-

¹⁸ RH 2019:29.

ståndsskyldig gentemot hyresgästen. Nedan återges en förlängningstvist i Svea hovrätt som åskådliggör problematiken då det inte finns en lagakraftvunnen brottmålsdom¹⁹

3.1.1 Exempel från rättspraxis

I det aktuella avgörandet hade en hyresvärd sagt upp en bostadshyresgäst under återopande att lägenheten hade använts för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, varför hyresrätten skulle förverkas. Hyresnämnden konstaterade att det inte var visat att lägenheten använts för tillfälliga sexuella förbindelser på det sätt som avses i JB 12 kap. 42 § första stycket p. 12 varför hyresvärdens talan avslogs. I avgörandet sänkades utredning om huruvida förundersökning inletts eller om åtal hade väckts.

Efter överklagande fastslog Svea hovrätt att hyresvärderna inte förmått styrka det som hyresvärderna menade skulle läggas hyresgästen till last. Såväl hyresnämnden som Svea hovrätt hade vid sina prövningar tillgång till vittnesförhör med en person som bodde i samma fastighet som hyresgästen samt skriftlig utredning (bland annat i form av en promemoria från en polisinspektör). I vittnesförhöret framgick att det hade förekommit flertalet besök från personer som inte var boende i byggnaden och dessa besök var av kortvarig karaktär. I promemorian från polisinspektören, i vilken vittnesuppgifterna vann stöd, redogjordes även för ett tillslag i lägenheten vid vilken fynd påträffats vilka styrkte misstankarna om att lägenheten hade använts för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning. Hyresnämnden fann visserligen att vittnesmålet och promemorian var besvärande för hyresgästen, men varken hyresnämnden eller Svea hovrätt ansåg att detta med tillräcklig grad av säkerhet visade att grund för förverkande enligt JB 12 kap. 42 § första stycket p. 12 förelåg.

3.2 Ytterligare bevisvårigheter

Den redan knepiga situation som en hyresvärd kan tänkas uppleva i bevishänseende inför en förestående förverkandetvist försvåras ytterligare av det faktum att ett förverkande enligt JB 12 kap. 42 § första stycket p. 12 endast kan aktualiseras om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet i vilken ingår brottsligt förfarande till ej oväsentlig del. Om lägenheten till övervägande del

¹⁹ ÖH 9035-10.

används på ett lagligt sätt är bestämmelsen således inte tillämplig och inte heller om lokalen inte har utgjort medel eller förutsättning för brottsligheten ifråga.

Hur rekvisitet ”helt eller till väsentlig del” kan ta sig uttryck i praktiken exemplifieras genom rättsfallet RH 2017:2. En hyresvärd menade att hyresrätten (en bostadslägenhet) var förverkad eftersom hyresgästen hade använt en väsentlig del av lägenheten för tillverkning/odling av cannabis. I brottmålsdomen dömdes hyresgästen för narkotikabrott med anledning av odlingen i lägenheten och det var därför ostridigt att hyresgästen, i vart fall till viss del, tagit sådan befattning med narkotika som hyresvärden gjorde gällande i förklaringstvist. Bostadslägenheten var 60 kvm stor och bestod av tre rum och kök varav ett av dessa användes uteslutande för odling av cannabis. Domstolen noterade därvidlag att det uppställs förhållandevis kvalificerade krav för att förverkande ska ske enbart på grund av att brottslig verksamhet har förekommit i lägenheten. Det var vidare klarlagt att det i lägenheten inrymmts drygt 20 cannabisplantor, utrustning för odlingen i form av ett antal värmelampor samt fönster, ventilationsluckor och eldosor uteslutande försedda med mörkläggningsgardiner respektive övertäckta med tejp. Svea hovrätt konstaterade att den brottsliga verksamheten inverkat på förutsättningarna för att bo i lägenheten på ett sådant sätt att lägenheten inte kunde anses ha lämpat sig för ett normalt boende, varför tröskeln för vad som utgör ”väsentlig del” var uppfyllt och hyresrätten var förverkad.

Lagrådet uttalade i samband med införandet av förverkandegrunden om brottslig verksamhet att lägenheten i vilken den brottsliga verksamheten bedrevs i praktiken torde bli olämplig som normal bostad för att ett förverkande ska kunna aktualiseras.²⁰ Detta uttalande, såsom vi förstår det, tog troligen fasta på regelns tillämplighet i förhållande till bostadslägenheter (men inte lokaler). I ljuset av RH 2017:2 verkar den för den brottsliga verksamheten ianspråktaga ytan i sig inte behöva vara utslagsgivande för att aktualisera ett förverkande enligt JB 12 kap. 42 § första stycket p. 12. Om motsvarande resonemang kan tillämpas vid kommersiell verksamhet (exempelvis restaurang) som till exempel ägnar sig åt häleri i en mycket begränsad del av lokalen är en intressant, och såvitt vi vet, obesvarad fråga.

²⁰ Prop. 1979/80:179 s. 108 f.

3.3 Kommentar

Som har framgått omgärdas frågan om förverkande vid brottslig verksamhet av stora utmaningar för en hyresvärd bland annat mot bakgrund av de beviskrav som finns. En naturlig följdfråga är därför om denna ordning är rimlig med tanke på å ena sidan hyresvärdens intresse av att omedelbart avbryta ett hyresförhållande som har brottsliga inslag, å andra sidan hyresgästens intresse av att hyresförhållandet inte ska upphöra med mindre än det är bevisat att brottslig verksamhet har bedrivits i en lägenhet?

Som konstaterats var det utifrån ett principiellt perspektiv viktigt att den straffrättsliga prövningen inte skulle föregripas av en hyrestvist. Eftersom förverkandegrundens tillämpning är avhängig den brottsliga verksamhet som kan läggas hyresgästen till last är det svårt att inom ramen för ett rättssäkerhetsperspektiv, enligt vår uppfattning, att argumentera för en mer generös rätt till förverkande vid (påstådd) brottslig verksamhet. I den offentliga utredningen SOU 2017:33, som bland annat berör kriminella grupperingars användning av hyreslägenheter, konstateras att kraven för att förverka vid brottslig verksamhet är högt ställda samt att bevissvårigheterna gör bestämmelsen svår att tillämpa i praktiken.

Utredningen konstaterade vidare dels att problemen (det vill säga kriminella grupperingars användning av hyreslägenheter) inte ”huvudsakligen är hyresrättsliga”, dels att möjligtvis finns behov att se över lagstiftning när det gäller brottslighet i allmänhet, dock är det svårt att hitta en rättssäker lagstiftning som träffar kriminella grupperingar, varför utredningen avstyrkte en lagändring. Vi är beredda att hålla med i den beskrivningen, det vill säga frågan om brottslig verksamhet i lokaler kan sannolikt bekämpas på mer effektiva sätt än att ge hyresvärdar en mer generös rätt att förverka vid påstådd brottslighet.

Effekten av den nuvarande lagstiftningen borde i många situationer innebära att det krävs en lagakraftvunnen brottmålsdom för att kunna förverka med hänvisning till brottslig verksamhet, förutsatt att JB 12 kap. 42 § första stycket p. 12 åberopas. Att så är fallet bekräftas även av rättspraxis då det inte finns, såvitt vi vet, några avgöranden som berör förverkande till följd av brottslig verksamhet, utan att det har åberopats en lagakraftvunnen brottmålsdom (förutsatt att förverkande görs i enlighet med punkten 12). Omständigheten att det förekommer begränsat med praxis kan givetvis tolkas på olika sätt men följande två försiktiga noteringar kan göras. Å ena sidan kan det tolkas

som att en hyresvärd endast i undantagsfall anser att ett återopande av 12 kap. 42 § första stycket p. 12 JB är den mest fördelaktiga grunden att återopa vid ett förverkande där en lägenhet har använts för aktiviteter som har brottsliga inslag. Å andra sidan kan det tolkas som att tröskeln för att återopa bestämmelsen möjligen är ett begränsat problem i praktiken då en hyresvärd i en sådan situation inte står handfallen utan kan vidta andra (mer effektiva) åtgärder enligt hyreslagen eller ingånget hyresavtal.

4 ALTERNATIVA VÄGAR

4.1 Förverkande på grund av allvarlig störning eller liknande

Eftersom kraven för att tillämpa JB 12 kap. 42 § första stycken p. 12 JB är högt ställda, bör den hyresvärd som önskar att säga upp ett hyresavtal att upphöra i förtid överväga vilka alternativa grunder som kan tillämpas. En närliggande förverkandegrund som kan aktualiseras när hyresgästen har agerat brottsligt återfinns i JB 12 kap. 42 § första stycket p. 9:

”om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av det som ska iakttas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf och rättelse inte görs utan dröjsmål eller tillsägelse”

Bestämmelsen kan tillämpas när en hyresgäst underlåtit att iakttä sin förpliktelse att vårda lokalen enligt JB 12 kap. 24 §, åsidosatt sundhet, ordning och gott skick eller orsakat störningar i boendet enligt JB 12 kap. 25 §, alternativt om hyresgästen inte håller den tillsyn som krävs enligt JB 12 kap. 25 § och underlåter att utan dröjsmål efterkomma hyresvärdens tillsägelse.

Angående skyldigheten att inte orsaka störningar i boendet kan den störande vara en bostads- eller lokalhyresgäst eller någon som hyresgästen svarar för.²¹ De som drabbas av störningen ska vara boende i omgivningen, vilket enligt doktrin har uppfattats som ”huset eller i

²¹ I avsnitt 4.1 redogörs huvudsakligen för när brottslig verksamhet kan utgöra en störning/allvarlig störning.

huset intill”.²² Begreppet ”omgivningen” ska inte uppfattas som en särskild begränsning, utan regeln träffar exempelvis hyresgäster och hyresvärdar som är kringboende. Som framgår gäller inte skyddet till förmån för lokalhyresgäster, utan då är man istället hänvisad till andra delar av lagrummet, nämligen ledet om bevarande av ordning, sundhet och gott skick.²³ Sannolikt är denna åtskillnad av begränsad betydelse då beteenden som stör en lokalhyresgäst (vid brottslig aktivitet) i en hel del situationer borde kunde ses som ett åsidosättande av sundhet, ordning och gott skick.

4.1.1 Störningar och brottslig aktivitet

För att aktualisera ett förverkande är det inte tillräckligt att det förekommit en händelse som typiskt sett orsakar en störning, utan händelsen ska rent faktiskt ha orsakat störningar för de kringboende och denna störning ska vara av en viss dignitet.²⁴ Vid bedömning av vilka störningar som måste accepteras får stöd enligt lagstiftaren sökas i den allmänna uppfattningen om vilka störningar som boende i ett flerbildshus ska behöva tåla.²⁵ Även om en lokalhyresgäst har samma skyldighet som en bostadshyresgäst att inte orsaka störningar finns skillnader mellan upplåtelse typerna då ett lokalhyresavtal ofta anger på vilket sätt och omfattning en verksamhet får bedrivas, vilket kan påverka möjligheterna till ett förverkande.

Lagstiftaren har förklarat att det kan vara fråga om en särskilt allvarlig störning när hyresgästen har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet som har ett samband med boendet. Som exempel nämns mordbrand och våld eller hot om våld som riktas mot den som påtalat störningar i boendet eller mot någon annan som bor i fastigheten.²⁶ En vanligt förekommande och belysande formulering från domstolarna när förverkande kan aktualiseras till följd av brottslig verksamhet enligt JB 12 kap. 42 § första stycket p. 9 är följande:

²² Leif Holmqvist och Rune Thomsson, Hyreslagen – en kommentar, upplaga 11, s. 241. I RH 2016:57 skedde dock en misshandel på ett grönområde vid bostadsområdet som lägenheterna har balkonger mot. Hovrätten ansåg att angreppet hade skett i nära anslutning till fastigheten och att det därmed var att anse som en störning i målsägandens boende.

²³ Prop. 1992/93:115 s. 31.

²⁴ Mål nr ÖH 8514-15.

²⁵ Prop. 1992/93:115 s. 31.

²⁶ Prop. 1992/93:115 s. 21.

”Av förarbeten och praxis synes framgå att en brottslig gärning som ligger till grund för ett förverkande på grund av särskilt allvarlig störning bör ligga på fängelsenivå (se bland annat RH 1999:57 I och NJA 2008 s. 243). Emellertid kan även gärningar som endast föranlett ett bötesstraff vid försvårande omständigheter, exempelvis om gärningen är att se som en hämndåtgärd, anses utgöra en särskilt allvarlig störning (se RH 2015:31).”²⁷

Utifrån ett lokalhyresperspektiv finns det även anledning att fråga sig i vilken utsträckning en kommersiell hyresgäst (exempelvis en restaurang- eller nattklubsoperatör) kan bli ansvarig för brottslighet som utförs av en person som vistas i en lokal? I RH 2019:29, som rörde ett bostadshyresförhållande, var en av frågorna om en hyresgäst hade brustit i sitt tillsynsansvar när en hushållsmedlem (sonen till hyresgästen) hade anlagt en brand i ett vindsutrymme. För att en hyresgäst ska ha brustit i sin tillsyn konstaterade domstolen att det av utredningen ska vara visat att hyresgästen, mot bakgrund av tidigare kännedom om sin hushållsmedlem, har haft anledning att räkna med att denne skulle kunna agera på ett sätt som skulle kunna få betydelse för hyresförhållandet och trots sådan kännedom underlåtit att vidta kraftfulla och konsekventa åtgärder för att förhindra det. Enbart den omständigheten att en hyresgäst har kännedom om att en hushållsmedlem är brottsligt belastad medför dock inte med automatik att hyresgästen brustit i sitt tillsynsansvar. Tillämpat på ett kommersiellt hyresförhållande ger avgörandet uttryck för, enligt vår tolkning, att det krävs relativt mycket för att en kommersiell hyresgäst ska ha ansetts brustit i sitt tillsynsansvar vid brottslighet som utförs av någon som vistas i en lokal.

Vid kännedom om förekomsten av störningar i boendet är en hyresvärd skyldig att agera. Hyresvärden ska enligt JB 12 kap. 25 § andra stycket ge hyresgästen en tillsägelse om att störningarna ”omedelbart” ska upphöra.²⁸ Om hyresgästen inte efterkommer tillsägelsen kan hyresrätten förverkas. Är störningen däremot särskilt allvarlig har

²⁷ Se bland annat RH 2019:29.

²⁸ I 12 kap. 42 § första stycket p. 9 JB anges ...”och rättelse inte görs utan dröjsmål” medan i det nämna lagrummet används ”omedelbart”, varför det finns en viss språklig skillnad.

hyresvärden ingen skyldighet att anmana hyresgästen att vidta rättelse, JB 12 kap. 42 § fjärde stycket.²⁹

En av skillnaderna mellan punkt nio och tolv i JB 12 kap. 42 § är att förverkande enligt den förstnämnda punkten inte kräver att lägenheten har utgjort ett medel eller en förutsättning för brottsligheten i fråga, vilket vanligen borde medföra en viss bevislättning för en hyresvärd.³⁰ Som framgått i avsnitt 3.1 finns även exempel i praxis då förverkande på denna grund har bifallits trots att det inte har funnits en lagakraftvunnen brottmålsdom.³¹ I praktiken kan det därför vara enklare ur bevisynpunkt för en hyresvärd att förverka på grunden att det utgör en särskild allvarlig störning än att (endast) åberopa JB 12 kap. 42 § första stycket p. 12, förutsatt att brottsligheten ligger på fängelsenivå (eller möjligen bötesnivå om det finns försvårande omständigheter). I sammanhanget bör det dock noteras att brottsligheten i sig måste ha utgjort en störning för de kringboende (om inte andra delar av 12 kap. 25 § JB åberopas) vilket rimligen kräver att brottsligheten är av viss karaktär. Sannolikt ligger det därför närmare till hands att kategorisera våldsbrott som en allvarlig störning än brottslighet som bedrivs mer i skymundan, såsom ekonomisk brottslighet.

4.2 Förverkande på grund av ändamålsstridig användning

En annan förverkandegrund som skulle kunna aktualiseras när hyresgästen har använt lägenheten för brottslig verksamhet är JB 12 kap. 42 § första stycket p. 7:

”om lägenheten används i strid med 23 eller 41 § och hyresgästen inte efter tillsägelse gör rättelse utan dröjsmål”

Hänvisningen till 23 § syftar till hyresgästens skyldighet att använda lägenheten för det avsedda ändamålet. Av bestämmelsens andra stycket framgår att lokalhyresgästen inte får använda lokalen för annat ändamål än det avsedda, om inte hyresgästen fått erforderligt tillstånd av hyresnämnden. För att med framgång kunna förverka på denna grund måste hyresvärden initialt ha meddelat hyresgästen att vidta rättelse.

²⁹ Notera även 12 kap. 43 § JB som anger förutsättningarna för att en hyresgäst ska skiljas från en lägenhet, dock gäller inte denna rättelsemöjlighet för en hyresgäst vid särskilda allvarliga störningar.

³⁰ Erika P Björkdahl, Hyra av bostad och lokal, upplaga 2, s. 308.

³¹ Mål nr ÖH 3169-16.

Om hyresgästen inte utan dröjsmål följt hyresvärdens anmaning men vidtar rättelse innan hyresgästen blir delgiven uppsägningen så kan hyresgästen, i enlighet med JB 12 kap. 43 § första stycket, likväl få behålla lägenheten.

Utifrån ett praktiskt perspektiv kan ett användningsändamål anges både i mer vidsträckta och snäva termer. Ett preciserat upplåtelseändamål minskar hyresgästens handlingsutrymme och ”förbättrar” därmed hyresvärdens möjlighet att förverka hyresrätten med stöd av 12 kap. 42 § första stycket p. 7 JB (jämför exempelvis mer vaga ändamål såsom ”affärsverksamhet”). Rent generellt är det svårt att, oavsett användningsändamål, tänka sig att någon form av brottslig verksamhet ryms inom ett användningsändamål, då utgångspunkten måste vara att en förhyrning görs för ett legitimt ändamål. Även om bestämmelsen i vissa fall borde kunna tillämpas när det har bedrivits brottslig verksamhet i en lokal så förefaller grunden sällan återopas vid sådana aktiviteter. En del av förklaringen kan möjligen vara att hyresvärden på motsvarande sätt som enligt bestämmelsens punkt tolv måste visa att användningen har brottsliga inslag och därmed avviker från det avtalade användningsändamålet, vilket är en utmanande bevisfråga. I ett enskilt fall, givet de bevisvärigheter som kan finnas kopplat till brottslighet, kan dock en hyresvärd av processtaktiska skäl välja att formulera en talan som snarare fokuserar på att användningen på mer generell grund avviker från hyresavtalet (utan att närmare precisera att användningen är brottslig), vilket möjligen kan medföra att bevisläget blir bättre.

4.3 Förverkande på grund av åsidosättande av avtalsförpliktelse

En annan förverkandegrund som skulle kunna aktualiseras när hyresgästen har använt lägenheten för brottslig verksamhet är JB 12 kap. 42 § första stycket p. 11:

”om hyresgästen åsidosätter en avtalsenlig skyldighet som går utöver hyresgästens skyldigheter enligt detta kapitel och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs”

Bestämmelsen tar sikte på sådana i hyresavtalet angivna förpliktelser som går utöver vad som stadgas i hyreslagen. Begreppet synnerlig vikt innebär att mycket höga krav ställs för att ett förverkande ska kunna ske på denna grund. Den yttersta gränsen för vilka avtalsvillkor som

kan intas i ett hyresavtal framgår av JB 12 kap. 1 § femte stycket. Bestämmelsen anger att villkor som strider mot hyreslagen är utan verkan mot hyresgästen, vilket innebär att avtalsvillkoret inte heller kan läggas till grund för förverkande. För förverkande krävs även, enligt JB 12 kap. 43 § första stycket, att hyresvärden sagt upp avtalet inom två månader från det att hyresvärden fick kännedom om ett förhållande som avses i JB 12 kap. 42 § första stycket p. 11.

Ett intressant avgörande avsåg huruvida ett avtalsvillkor som innebar att en hyresgäst (en motorcykelklubb) skulle hålla en förhyrd fastighet försäkrad var av synnerlig vikt för hyresvärden.³² Domstolen gjorde en prövning i två steg varvid den första frågan var om villkoret över huvud taget utgjorde ett sådant villkor som träffades av punkt 11. Den andra frågan var om villkoret likväl skulle lämnas utan avseende på grund av oskälighet. Domstolen fann att villkoret omfattades av punkt 11 samt att hyresgästens underlåtenhet att uppfylla villkoret inte var av sådan ringa betydelse som anges i bestämmelsen femte stycke. I frågan om oskälighet framhöll domstolen att det generellt var möjligt för en hyresgäst att teckna en fastighetsförsäkring för en fastighet som ägs av hyresvärden. Emellertid framgick att varken hyresvärden eller hyresgästen hade haft möjlighet att teckna en sådan försäkring, vilket berodde på att de tillfrågade försäkringsbolagen inte var intresserade av att ingå en försäkring avseende en lokal som hyrdes av motorcykelklubben. Eftersom omständigheterna som hade hindrat parterna från att teckna en försäkring var hänförlig till hyresgästen och då parterna inte förmått visa att det förelåg förutsättningar att lämna avtalsvillkoret utan avseende på grund av oskälighet konstaterade domstolen att hyresrätten var förverkad. Även om det inte uttryckligen framgår av domskälen varför försäkringsbolagen nekade motorcykelklubben att teckna en försäkring så har hyresvärden uppgett att motorcykelklubben är en del av Hells Angels och enligt en polisrapport återopad av hyresvärden uppfyller Hells Angels samtliga kriterier för att kategoriseras som en grupp som bedriver organiserad brottslighet.

Ett åsidosättande av en avtalsenlig förpliktelse kan alltså ha sin grund i en brottslig handling eller att hyresgästens verksamhet i övrigt får implikationer avseende fullgörandet av ett hyresavtal (på sätt som förklarats ovan avseende motorcykelklubben och kravet på försäkring). I enlighet härmed kan man tänka sig att vissa ordningsföreskrifter som är av grundläggande betydelse för en hyresvärd potentiellt kan aktua-

³² Mål nr T 1173-16.

lisera ett förverkande. Även om det får anses vara underförstått att en hyresgäst ska bedriva verksamhet som inte är brottslig, så kan möjligen explicita bestämmelser som tar syfte på lagenlighet tjäna som grund för ett förverkande. Återigen åligger det hyresvärden att bevisa att hyresgästen har åsidosatt en sådan skyldighet, vilket som tidigare har anförts kan vara problematiskt för en hyresvärd.

4.4 Uppsägning till hyrestiden utgång

Ett ytterligare alternativ som en hyresvärd kan överväga för att bli av med en hyresgäst som bedriver brottslig verksamhet är att säga upp hyresavtalet till ett ordinarie upphörande vid hyrestidens utgång. Detta alternativ är sannolikt mest relevant när det återstår en relativ kort del av den aktuella hyrestiden. Om detta alternativ väljs måste dock det indirekta besittningsskyddet beaktas (vilket inte aktualiseras vid en förverkandesituation) och i övrigt bör hyresvärden agera på sådant sätt att ett straffrättsligt medverkansansvar inte uppstår, se punkt 2.4 ovan.

För det fall parterna inte har träffat någon överenskommelse om avstående av besittningsskydd, kan en hyresvärd undgå ersättningskyldighet om det föreligger en besittningsbrytande grund enligt JB 12 kap. 57 §. De besittningsskyddsbrutande grunder som ligger närmast till hands att åberopa om det har bedrivits brottslig verksamhet är att hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att det inte skäligen kan fordras att hyresvärden förlänger hyresförhållandet eller om hyresvärden i annat fall har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet, se punkt 1 och 4 i den aktuella bestämmelsen.

Ovan nämnda grunder innefattar mindre allvarliga situationer, eller åsidosättanden, än de förverkandegrunder som tidigare har nämnts i denna artikel. Vad gäller JB 12 kap. 57 § punkt 1 så har lagstiftaren anført att annan misskötsamhet än sådan som kan leda till förverkande medför rätt till uppsägning för hyresvärden, om hyresförhållandets upplösning framstår som en rimlig påföljd för hyresgästen.³³ Hovrätten har dock i mål avseende bostadshyra uttalat att den omständigheten att brott begåtts i lägenheten inte innebär att hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser om inte brottsligheten är av sådan omfattning att den kan leda till förverkande. För att det ska röra sig om ett

³³ Prop. 1968:91 Bih. A s. 126.

åsidosättande måste brottsligheten ha kommit till grannarnas kännedom och påverkat deras boendemiljö negativt.³⁴

Enligt den s.k. generalklausulen i JB 12 kap. 57 § första stycket punkt 4 som möjliggör uppsägning av annan befogad anledning ska domstolen först pröva om en hyresvärdens skäl för avflyttning är av saklig art. Om så är fallet bedöms därefter hur skälen förhåller sig till hyresgästens intresse av att få behålla lokalen. Enligt doktrin finns det inga begränsningar av vilka omständigheter som får beaktas vid intresseavvägningen, men för avflyttningsskälen ligger en naturlig begränsning i att de måste vara sakliga.³⁵

I ett enskilt fall kan det således övervägas om det är lämpligare att säga upp ett hyresavtal till hyrestidens utgång än att aktualisera ett förverkande vid brottslig verksamhet. Även om domstolarna synes mena, i vart fall i vissa situationer, att det finns begränsade skillnader mellan att återropa en besittningsskyddsbrötande grund och ett förverkande vid brottslig verksamhet, så borde en uppsägning till hyrestidens utgång (bland annat mot bakgrund av hur JB 12 kap. 57 § första stycket punkt 4 är utformat) vara mindre riskfyllt för en hyresvärd eftersom en sådan uppsägning ger ett större tolkningsutrymme.

5 VERKSTÄLLIGHET OCH AVHYSNING

Om en hyresgäst inte frivilligt vill lämna en lägenhet uppkommer frågan hur en hyresvärd tillser att en hyresgäst skiljs från lägenheten. Att avhysa en hyresgäst utgör vanlig handräckning enligt lag (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning. När avhysning begärs i form av handräckning hos Kronofogdemyndigheten är det tillräckligt att hyresgästen motsätter sig hyresvärdens krav om avflyttning för att Kronofogdemyndigheten ska bli förhindrad att meddela utslag. Ärendet kommer då att överlämnas till tingsrätten. Således är det vanligt förekommande, enligt vår uppfattning, att en ansökan om handräckning inte kan verkställas, varför det av tids- eller processekonomiska skäl kan vara mer fördelaktigt att vidta rättsliga åtgärder direkt vid tingsrätt.

En processuell aspekt som kan noteras är att det av JB 12 kap. 8 § sjätte stycket följer att en ansökan hos domstol med yrkande att hyresförhållandet ska upphöra eller att hyresgäst ska avhysas gäller som

³⁴ Mål nr ÖH 8514-15.

³⁵ Erika P Björkdahl, Hyra av bostad och lokal, upplaga 2, s. 350.

uppsägning när delgivning har skett i behörig ordning. Således kan en ansökan om stämning vid domstol likställas med en uppsägning, vilket i vissa fall kan vara ett medel för att påskynda handläggningen. Vidare kan en hyresvärd vid ansökan om stämning yrka på skadestånd på grund av att hyresavtalet upphör i förtid.

När hyresvärden erhållit ett beslut eller dom i avhysningsfrågan är nästa steg att begära verkställighet, vilket görs hos Kronofogdemyndigheten. När Kronofogdemyndigheten fått in ansökan underrättar de svaranden så att denne får tillfälle att yttra sig. Svaranden kan då komma med invändningar mot avhysningen.

Sammanfattningsvis kan således en avhysning ta lång tid eftersom det förutsätter att det finns ett utslag från Kronofogdemyndigheten eller att domstolens dom vinner laga kraft, och därefter ska verkställighetsförfarande genomföras.

6 SAMMANFATTANDE DISKUSSION

Denna artikel har visat på att det finns stora utmaningar att förverka en hyresrätt på grunden att det har bedrivits brottslig verksamhet i en lägenhet. Även om det inte finns några principiella hinder att förverka en hyresrätt enligt JB 12 kap. 42 § första stycket p. 12 innan det straffrättsliga förfarandet har fastställts, synes det i praktiken inte förekomma.

Enligt rättspraxis finns, vid tillämpning av andra förverkandegrunder, exempel då en hyresrätt har förverkats innan det straffrättsliga förfarandet har avslutats och uppfattningen verkar vara att domstolen då ska göra ”en självständig bedömning av händelsen och sätta den i sitt hyresrättsliga sammanhang”.³⁶ Ledningen av uttalandet är begränsat utifrån ett praktiskt perspektiv och att dra någon generell slutsats om vilken bevisning som krävs för att förverka vid brottslig verksamhet, innan det straffrättsliga förfarandet har avslutats, kan inte med tydlighet göras.

Även om situationen är besvärlig för en hyresvärd så finns det åtgärder som en hyresvärd kan vidta även om kraven för att tillämpa JB 12 kap. 42 § första stycket p. 12 är högt ställda. En central aspekt, utifrån ett praktiskt perspektiv, är att överväga vilka andra förverkandegrunder (alternativt besittningsskyddsbrytande grunder, om tillämpligt) som kan åberopas för att avsluta hyresförhållandet. En talan

³⁶ RH 2019:29.

som utformas baserat på att brottslig aktivitet har förekommit i en lägenhet, exempelvis vid åberopande att användningen inte är förenlig med JB 12 kap. 42 § första stycket p. 7, kan dock innebära att delvis likvärdiga bevisfrågor uppstår som enligt förverkandegrunden vid brottslig verksamhet. Utformningen av talan och hur en hyresvärd i ett enskilt fall förhåller sig till omständigheten ”brottslighet” är därför troligen av stor betydelse. Vidare, baserat på vår praktiska erfarenhet, så tror vi att en relativt stor del av brottslig aktivitet som bedrivs i lokaler hanteras genom frivilliga överenskommelser om avflyttning baserat på initiativ från hyresvärdar.

Förutom att det finns rättssäkerhetsaspekter (utöver den allmänna frågan om egendomsskydd som aktualiseras vid förverkande rent generellt) som talar för att det ska vara höga beviskrav för att förverka vid brottslig aktivitet, uppstår även frågan i vilken utsträckning en hyresvärd ska ansvara för att bekämpa brottslighet. En utökad rätt att avsluta hyresförhållanden vid brottslig aktivitet kan potentiellt medföra en förskjutning av vad, och vilket ansvar, en hyresvärd har för de boende och kringboende, vilket möjligen inte är en önskvärd ordning. Givet den tydliga koppling som finns till det straffrättsliga förfarande är vår uppfattning att det ska ställas höga krav för att kunna förverka vid brottslig aktivitet. Även om det finns praktiska skäl som talar för att utöka denna rätt, särskilt med hänsyn till det rådande samhällsklimatet, är vår uppfattning att den nuvarande ordningen är rimlig utifrån ett hyresrättsligt perspektiv. Att brottsligheten ”behöver flytta” kanske inte heller innebär att det bakomliggande problemet åtgärdas. Vi tror därför att det finns mer effektiva sätt att begränsa brottslighet än att ge hyresvärdar en utökad rätt att avsluta hyresförhållanden omedelbart, även om vi tror att en sådan ordning kan vara önskvärd för många hyresvärdar.

Hur en mer generös lagstiftning avseende förverkande vid brottslig verksamhet skulle utformas är en outhärdad fråga. En central aspekt är att det redan (delvis) komplicerade sambandet mellan straff- och hyresrätt ytterligare behöver utredas för att säkerställa en rättssäker hyreslagstiftning. Även om dessa förfaranden till sin natur är olika så tror vi att det kan finnas anledning att närmare analysera om vissa hyresrättsliga frågor, i särskilda fall, kan hanteras inom ramen för en brottmålsprocess (kombination av civil- och straffrätt finns redan i svensk rätt genom att ett skadestånd kan hanteras inom ramen för en brottmålsprocess). Ett potentiellt uppslag skulle kunna vara en att en hyresvärd, inom ramen för en brottmålsprocess, ska kunna yrka på

avhysning om brottsligheten är av sådan karaktär att det omfattas av hyreslagen. En farhåga är dock att en sådan ordning kan förhåla brottmålsprocessen.

Även om den senaste statliga utredningen inte ansåg att det inte fanns skäl att ändra den hyresrättsliga lagstiftningen så kan det konstateras att den politiska viljan och samhällsläget ser annorlunda ut idag än vad det gjorde när utredningen publicerades 2017. Vi tror därför att den hyresrättsliga lagstiftningen, såvitt avser brottslig verksamhet, på sikt kommer att ändras. Om lagstiftaren i sådana fall lyckas balansera frågor om rättssäkerhet, egendomsskydd och centrala bevisfrågor på ett lämpligt sätt återstår att se.