

NORMA



STUDENT-
BOSTADS-
FÖRETAGEN

Vilka är vi?

Kristina Andersson

Advokat, delägare

Verksam inom fastighetsrätt med huvudsaklig inriktning på hyresrätt, andra nyttjanderätter och fastighetsöverlåtelser.



Elin Lönnfält

Advokat

Verksam inom fastighetsrätt och tvistelösning.



Dagens agenda

- Olovlig andrahandsuthyrning – ny praxis på området
- Organiserad brottslighet och narkotikabrott – ny praxis och nyligen publicerad utredning
- Blockuthyrning – ny praxis och nyligen publicerad utredning
- Folkbokförings betydelse



A still life composition featuring a stack of wooden blocks, a glass globe, a vase with flowers, and a small pile of rice. The background is a dark blue gradient with a faint silhouette of a person. The foreground is a dark red surface. The text "Olovlig andrahandsuthyrning" is overlaid in a dark red font on a semi-transparent grey rectangle.

Olovlig
andrahandsuthyrning



Upplåtelse av bostadslägenhet i andra hand

12 kap. 39 § JB

- Skillnad mellan andrahand och inneboende = självständigt brukande.
- Upplåtelse för självständigt brukande = när hyresgäst inte använder sin bostad i "beaktansvärd utsträckning".



Lägenhet förverkad efter Blocket-uthyrning

Svea Hovrätt mål ÖH 14762-22

- Hyreslägenheten lades ut på Blocket efter kontraktsskrivningen till högre hyra
- Gift par var sedan folkbokfört på adressen
- Inneboende eller självständigt brukande?
- Hyresvärdens bevisbörda och vikten av stödbevisning för uppsägning



Organiserad brottslighet och narkotika



Narkotikaöverlåtelser i lägenhet ej grund för förverkande

Svea hovrätt mål H 6247-23

- Hyresgästen hade använt lägenheten för narkotikaöverlåtelser
- Brottslig verksamhet i hyreslägenhet
- Utesluter det normalt boende?
- Har lägenheten helt eller till väsentlig del använts för brottslig verksamhet?



Utredning: Åtgärder för tryggare bostadsområden

SOU 2023:57, publicerad 4 oktober 2023

- Se över hyresrättslig reglering kring uppsägning av hyresavtal när hyresgästen/annan som hyresgästen ansvarar för har begått brott i lägenheten eller närområdet eller när lägenheten används för brottslig verksamhet. Inga konkreta förslag presenterades.
- Åtgärder för att på ett mer effektivt sätt motverka missbruk av reglerna om upplåtelse till inneboende.



NORMA

2023-12-06



Blockuthyrning



Rättslig reglering

- Hyresavtal som omfattar minst tre bostadslägenheter som hyresgästen hyr ut i andra hand.
- Måste godkännas av hyresnämnden.
- Hyresnämndens prövning ska främst avse om det föreligger ett seriöst behov av blockuthyrning, tex för att tillgodose en läroanstalts behov av studentbostäder eller en arbetsgivares behov av personalbostäder.



Sälja bostadsrätter var inte skäl att säga upp studentlägenheter i Stockholm

Svea hovrätt ÖH 1954-23

- Hyresvärden yrkade att avtalet om blockuthyrning skulle upphöra. De vill istället att lägenheterna ska upplåtas som bostadsrätter.
- Stiftelsen har åberopat behov av att fortsatt hyra ut lägenheterna som studentlägenheter.
- Stort behov av studentlägenheter ansågs vara ett starkt intresse.



Utredning: Ordning och reda på hyresbostadsmarknaden

Dir. 2022:117

- Syftet är att utreda vilka åtgärder som behöver vidtas för att skapa ordning och reda på hyresbostadsmarknaden
- Utredningen ska kartlägga antalet blockuthyrningar
- Kartlägga olika sätt att samla in och hålla information om hyresbostäder uppdaterad

SOU 2023:65 publicerad den 27 oktober 2023

- Minst 3 800 lägenheter omfattas av blockuthyrning 2021/2022.
- Främst är de avser blockhyresavtal som fått godkänt av hyresnämnden bostäder för äldre, funktionsnedsatta och missbrukare.
- Utredaren anser att det finns behov av sammanhållna uppgifter om hyresbostäder exempelvis vem som är förstahandshyresgäst.



Folkbokförlag



Folkbokförd på annan adress i tre år – får behålla lägenheten

Svea hovrätt mål H 2301-23

- Hyresgäst var sedan tre år tillbaka folkbokförd på annan adress än prövningslägenheten.
- Presumtion genom folkbokföringen?
- Hyresvärdens bevisbörda.



Kontaktuppgifter

Kristina Andersson

+ 46 31 710 40 28
+ 46 705 71 65 78

kristina.andersson@normalaw.se



Elin Lönnfält

+46 31 710 40 11
+46 701 41 07 70

elin.lonnfalt@normalaw.se





Norma Advokater HB
Parkgatan 49
Box 2259
403 14 Göteborg

+46 31 710 40 00
goteborg@normalaw.se
Org nr: 969796-6019

NORMA