

Juridisk persons besittningsskydd till bostad

En bostadshyresgäst har som utgångspunkt rätt att bo kvar i lägenheten till dess hyresgästen själv säger upp hyresavtalet. Denna rätt, som tillkommit för att trygga hyresgästens besittning till sitt hem, kallas besittningsskydd. Vad gäller när ett aktiebolag eller annan juridisk person, som ju omöjligt kan ha något hem, hyr en lägenhet för bostadsändamål?

TEXT: ANTON MELANDER, BITRÄDANDE JURIST PÅ ADVOKATFIRMAN DELPHI

I den hyresrättsliga lagstiftningen används begreppet lägenhet för alla hus eller delar av hus som hyrs ut. En lägenhet kan vara antingen en bostad eller en lokal, och delar av hyresreglerna skiljer mellan dessa två lägenhetstyper. Vad som är ändamålet med uthyrningen är avgörande för om en lägenhet ska anses vara bostad eller lokal och vem som hyr lägenheten spelar alltså ingen roll i frågan om vilka regler som ska tillämpas.

En juridisk person som hyr en bostad har samma regler att luta sig mot som en fysisk person i samma situation. Bostadshyresgästens besittningsskydd uttrycks i lagtexten som att hyresgästen som utgångspunkt har rätt till förlängning om hyresavtalet sägs upp av hyresvärden.

DET ÄR INTE ovanligt att ett bolag hyr en lägenhet för att låta en anställd bo i den, eller att en kommun hyr en lägenhet för att bereda bostad åt till exempel socialt utsatta. I ett sådant arrangemang är den juridiska personen hyresgäst i förhållande till fastighetsägaren och den fysiska personen hyresgäst i förhållande till den juridiska personen. Frågan om hur besittningsskyddet ska gälla i ett sådant fall, och vem det tillkommer, har prövats i ett stort antal rättsfall.

Praxis säger att besittningsskyddet tillkommer den juridiska personen (förstahandshyresgästen) till förmån för den fysiska personen (andrahandshyresgästen), som har sitt hem i lägenheten. En hyresgästs rätt att behålla en lägenhet avgörs något förenklat av en intresseav-

”En juridisk person som hyr en bostad har samma regler att luta sig mot som en fysisk person i samma situation”

Anton Melander, Advokatfirman Delphi.

vägning mellan å ena sidan hyresvärdens intresse av att få disponera lägenheten och å andra sidan hyresgästens intresse av att ha kvar den.

Av den domstolspraxis som finns på området kan konstateras att det finns vissa omständigheter som har särskild betydelse för intresseavvägningen. Bland annat har ledande uttalanden om förhållandet mellan den fysiska person som bor i lägenheten och den juridiska person som är förstahandshyresgäst gjorts.

I ETT RÄTTSFALL har hyresgästen vägrats förlängning på grund av att det inte fanns en tillräckligt stark anknytning mellan den fysiska och den juridiska personen. På grund av den svaga anknytningen ansågs den juridiska personen inte ha ett skyddsvärt intresse av att upplåta lägenheten till den fysiska personen.

En inte ovanlig situation är som ovan nämnts att det finns ett anställningsförhållande mellan förstahands- och andrahandshyresgästen, vilket som utgångspunkt bör vara tillräckligt för att rätten till förlängning inte ska falla på att anknytningen är för svag.



Anton Melander, biträdande jurist på Advokatfirman Delphi.

Vidare har det i vissa fall ansetts nödvändigt att den fysiska personen har besittningsskydd i förhållande till den juridiska person som är förstahandshyresgäst. Dessa uttalanden har dock nyanserats av senare praxis, enligt vilken rätt till förlängning också kan föreligga om den juridiska personen kan anses ha ett kontinuerligt behov av att upplåta lägenheten till den kategori av boende som lägenheten hyrts för. I de senare rättsfallen hyrdes lägenheterna av Migrationsverket respektive en ambassad, som båda ansågs ha ett skyddsvärt intresse av att behålla lägenheterna trots att de fysiska personerna som bodde i lägenheterna inte hade besittningsskydd gentemot Migrationsverket respektive ambassaden. ■