

Myndighetsförbud och hyreslagen

Om begreppet lägenhetens beskaffenhet

FREDRIK BANKE*

I den hyresrättsliga regleringen finns bestämmelser som reglerar vilken inverkan ett myndighetsförbud har på ett hyresavtal i det fall förbudet innebär att lägenheten inte kan användas för det avsedda ändamålet, att hyresgästen måste avstå från del av lägenheten, eller att hyresgästen på annat sätt lider intrång i sin nyttjanderätt. Gemensamt för dessa bestämmelser är att de är tillämpliga endast om förbudet har meddelats på grund av lägenhetens beskaffenhet. Det är oklart om begreppet lägenhetens beskaffenhet endast avser en lägenhets fysiska egenskaper, eller om även rent rättsliga egenskaper omfattas. I artikeln görs ett försök att undanröja denna oklarhet.

1. Inledning

Som verksam jurist med fokus på fastighetsrätt uppstår emellanåt frågan vilken inverkan ett förbud av en myndighet mot att använda en lägenhet¹ har på ett redan ingånget hyresavtal. Enligt 12 kap. 10 § andra stycket jordabalken (kapitlet kallas vanligen för hyreslagen och härnäst ”HL”) upphör ett hyresavtal att gälla, även om beslutet inte fått laga kraft, om en myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet meddelar förbud mot att använda lägenheten för det avsedda ändamålet.² Rättsverkan att hyresavtalet upphör att gälla inträder automatiskt, oavsett möjligheten att förbudet eventuellt kan komma att upphävas i högre instans.³

* Verksam som biträdande jurist specialiserad inom fastighetsrätt vid Setterwalls Advokatbyrå i Malmö. Ett tack riktas till Axel Berg och Per Norberg som lämnat synpunkter på olika utkast av artikeln. Eventuella kvarstående brister ska tillskrivas författaren.

¹ Med lägenhet avses såväl bostadslägenheter som lokaler, se 12 kap. 1 § tredje stycket jordabalken.

² Enligt samma styckes andra mening har hyresgästen även rätt till ersättning för skada om det förhållande som lett till beslutet beror på försummelse av hyresvärden eller om denne inte snarast möjligt lämnar ett meddelande till hyresgästen om beslutet.

³ Se prop. 1939:166 s. 60.

I 12 § HL framgår vidare att om en myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet meddelar beslut som leder till att hyresgästen måste avstå från en del av lägenheten eller att hyresgästen på annat sätt lider intrång i sin nyttjanderätt, har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran. Om beslutet innebär en väsentlig inskränkning i nyttjanderätten får hyresgästen också säga upp avtalet, även om beslutet inte vunnit laga kraft.⁴ Denna bestämmelse reglerar alltså följderna av ett mer begränsat myndighetsbeslut än vad som avses i 10 § andra stycket HL.⁵ 10 § andra stycket och 12 § HL ska även tillämpas om en myndighet *under hyrestiden* meddelar ett sådant beslut utan att hyresgästen gett anledning till det, dock inte förrän beslutet får verkställas.⁶

De två återgivna bestämmelserna har det gemensamt att de endast omfattar myndighetsförbud som meddelats *på grund av lägenhetens beskaffenhet*. Bestämmelserna är alltså inte tillämpliga på förbud som meddelats av någon annan orsak. I doktrin exemplifieras denna avgränsning med att förbud som innebär att en butik ska hållas stängd för att förhindra spridning av en smittsam sjukdom inte omfattas av bestämmelserna, då beslutet reglerar hur människor får samlas vid en epidemi eller pandemi, och därmed riktar sig mot verksamheten i lokalen och inte mot brister i lokalens beskaffenhet.⁷ En närmare definition av begreppet *lägenhetens beskaffenhet* saknas, och det är oklart om begreppet endast tar sikte på en lägenhets fysiska egenskaper, eller om även rent rättsliga egenskaper – utan någon som helst koppling till lägenhetens fysiska egenskaper – omfattas av begreppet. I doktrin är det endast Folke Grauers som explicit har avgränsat begreppets innebörd i detta avseende, och han menar att bestämmelserna endast träffar myndighetsförbud som meddelats på grund av en lägenhets fysiska egenskaper.⁸ Detta har även varit min uppfattning om rättsläget.

⁴ Samma regler om ersättning för skada som stadgas i 10 § andra stycket andra meningen HL gäller även enligt 12 § HL, se 12 § tredje meningen HL.

⁵ Se Holmqvist, L., Thomsson, R. och Ahlinder, E., Hyreslagen – En kommentar (26 feb. 2024, JUNO), kommentaren till 12 kap. 12 §.

⁶ Se 16 § första stycket 4 HL. Myndighetsförbudet som meddelas under hyrestiden måste alltså först vinna laga kraft, om det inte särskilt förordnats i beslutet att detta ska gälla oberoende av laga kraft eller eljest är verkställbart, innan hyresavtalet upphör att gälla.

⁷ Se Holmqvist, L., Thomsson, R. och Ahlinder, E., Hyreslagen – En kommentar (26 feb. 2024, JUNO), kommentaren till 12 kap. 10 §.

⁸ Se Grauers, F., Nyttjanderätt – Hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt, 14 uppl., 2014, s. 44. Jfr Holmqvist, L., Thomsson, R. och Ahlinder, E., Hyreslagen – En kommentar (26 feb. 2024, JUNO), kommentaren till 12 kap. 10 §, Larsson, N. och Synnergren, S., Kommersiella hyres- och arrendeavtal i praktiken, 7 uppl., 2022, s. 111 ff., Victorin, A., Badur, A., Flodin, J. och Hager, R., Kommersiell hyresrätt, 4 uppl., 2017, s. 190 ff., Bengtsson, B., Hager, R. och Victorin, A., Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 10 uppl., 2022, s. 213, Skorup, U. och Underskog, T., Hyreslagarna – Jordabalken 12 kap., lagen om uthyrning av egen bostad, hyresförhandlingslagen m.fl. författningar samt kommentarer (5 juni 2024, JUNO), kommentaren till 12 kap. 10 § samt Björkdahl, E., Hyra, Arrende och Bostadsrätt (2023, JUNO), under rubriken 3.5.3.2 Närmare om avtalets förtida upphörande.

Den 6 november 2024 meddelade emellertid Mark- och miljööverdomstolen ("MÖD") en dom – i mål P 7049-23 – som gjorde att denna uppfattning om bestämmelsernas tillämpningsområde mer eller mindre omkullkastades. Bakgrunden i målet var att byggnadsnämnden i en kommun med stöd av 11 kap. 20 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900) ("PBL") hade förelagt en fastighetsägare att vid vite upphöra med skolverksamhet i en byggnad efter att fastighetsägarens tidsbegränsade bygglov för ändrad användning av industribyggnad till skola på fastigheten löpt ut.⁹ Fastighetsägaren hade genom ett lokalhyresavtal hyrt ut byggnaden till kommunen, vars hyresavtal löpte ut flera år efter utgången av det tidsbegränsade bygglovet. Eftersom fastigheten var detaljplanelagd för småindustriändamål, kunde inte fastighetsägaren räkna med att få ett permanent bygglov för den ändrade användningen.¹⁰ Fastighetsägaren överklagade vitesföreläggandet och yrkade att beslutet skulle upphävas bland annat då fastighetsägaren, eftersom inga av förverkandegrunderna i 42 § HL förelåg, inte hade någon rättslig eller faktisk möjlighet att efterfölja föreläggandet innan utgången av kommunens hyresavtal.¹¹ Varken länsstyrelsen, mark- och miljödomstolen eller MÖD biföll fastighetsägarens överklagande.

MÖD:s övergripande slutsats var att en fastighetsägars skyldigheter enligt offentligrättslig lagstiftning inte inskränks på grund av att fastighetsägaren på civilrättslig grund har ingått exempelvis ett lokalhyresavtal. Denna bedömning är inte särskilt förvånande, och är förenlig med vad som framgår av doktrin om de legala förutsättningarna att utdöma vite av viss adressat.¹² Vidare får bedöm-

⁹ Ett tidsbegränsat bygglov får ges för en åtgärd som uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar för erhållande av permanent bygglov. Tidsbegränsade bygglov får ges för högst tio år, men kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget, se 9 kap. 33 § PBL.

¹⁰ Permanent bygglov beviljas enligt 9 kap. 30 § första stycket 2 PBL inte om åtgärden strider mot detaljplanen. Visserligen kan en avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte godtas om avvikelsen är "liten", se 9 kap. 31 b § första stycket 1 PBL. Användning av mark för ett i detaljplanen icke avsett ändamål anses i normalfallet *inte* utgöra en "liten" avvikelse, och den bedömning som görs i praxis är restriktiv i detta avseende, jfr MÖD:s domar den 11 februari 2014 och den 14 november 2014, i målen P 7040-13 respektive P 2070-14.

¹¹ Jfr 2 § andra stycket lagen (1985:206) om viten, vari stadgas att vite inte får föreläggas om adressaten kan antas sakna faktisk eller rättslig möjlighet att följa föreläggandet. Utifrån denna bestämmelse får vite inte föreläggas som det exempelvis finns författningsbestämmelser eller myndighetsbeslut som fränkänner adressaten rätt att råda över egendomen i det avseende som föreläggandet förutsätter, se prop. 1984/85:96 s. 48 och NJA 2022 s. 459. Det finns domstolspraxis som stadgar att den omständighet att en hyresnämnd beslutat om förlängning av ett bostadshyresavtal inte utgör något hinder för en myndighet att stadga förbud mot lägenhetens användning för bostadsändamål, se RÅ 1943 ref. 44.

¹² Se 2 § lagen om viten samt Lavin, R., Viteslagstiftningen – En kommentar (8 juli 2022, JUNO), kommentaren till 2 §, vari exempelvis anför följande: "En hyresnämnds beslut om förlängning av ett hyresavtal reglerar endast själva hyresförhållandet och inskränker inte fastighetsägarens skyldigheter enligt offentligrättslig lagstiftning. En kommunal nämnd är inom sitt tillsynsområde således utan avseende på ett föreliggande beslut om förlängning av ett hyresförhållande behörig att meddela en hyresvärd förbud mot en lägenhets användning för bostadsändamål eller ett föreläggande att vidta en sådan ändring av en lägenhet som förutsätter hyresgästens

ningen anses ändamålsenlig såtillvida att fastighetsägare annars enkelt skulle kunna kringgå vitesförelägganden genom att ingå långvariga hyresavtal. Vad som emellertid är förvånade, är att MÖD efter denna bedömning kring förutsättningarna att utdöma vite skriver följande:¹³

Därutöver anmärker Mark- och miljööverdomstolen följande. Enligt 12 kap. 16 § första stycket 4 jämförd med 10 § andra stycket jordabalken förfaller ett lokalhyresavtal, dvs. upphör utan uppsägning, om en myndighet på grund av lägenhetens (lokalens) beskaffenhet meddelar förbud att använda den för det avsedda ändamålet. Ett lokalhyresavtal kan i den situationen således upphöra under löpande hyrestid till hyresvärdens förmån.

I det aktuella fallet var anledningen till förbudet att bygglov inte kunde beviljas då fastigheten var detaljplanelagd för småindustriändamål. Att fastigheten är detaljplanelagd för ett specifikt ändamål har strikt sett ingenting med lägenhetens beskaffenhet att göra, och således kan avsaknaden av bygglov inte heller kopplas till någon brist i detta avseende, åtminstone inte om begreppet endast tar sikte på en lägenhets fysiska egenskaper. Ett myndighetsförbud av denna anledning är snarare att hänföra till något slags rättsligt faktum. I det fall begreppet lägenhetens beskaffenhet endast omfattar förbud som meddelats på grund av lägenhetens fysiska egenskaper är MÖD:s anmärkning således felaktig, och hyresavtalet upphör då *inte* att gälla.

Tyvärr resonerar inte MÖD överhuvudtaget kring vad begreppet lägenhetens beskaffenhet egentligen omfattar. MÖD:s anmärkning förefaller dessutom vara av slaget *obiter dictum*,¹⁴ då den närmast skjuts in som ett tillägg efter det att domstolen redan landat i sin huvudsakliga bedömning att lokalhyresavtalet inte innebär att fastighetsägaren kan antas sakna rättslig eller faktisk möjlighet att följa vitesföreläggandet. Strikt sett skriver domstolen inte uttryckligen att bestämmelserna faktiskt är tillämpliga på den aktuella situationen, även om det såklart är detta som domstolen antyder med sin anmärkning.

Frågan som uppstår efter att ha läst MÖD:s avgörande är om bestämmelserna med hänsyn till begreppet *lägenhetens beskaffenhet* endast är tillämpliga på förbud som meddelats på grund av en lägenhets fysiska egenskaper, eller om även rent rättsliga egenskaper kopplade till lägenheten omfattas. I denna artikel utreds denna fråga närmare. Artikeln syftar endast till att utreda innebörden av begreppet. Följdriktigt tas ingen ställning i artikeln till hur HL:s bestämmelser förhåller sig till annan offentligrättslig lagstiftning, exempelvis lagen

avflyttande. En annan sak är att nämndens förbud eller föreläggande kan få betydelse för hyresavtalets giltighet eller tillämpning, se här till 12 kap. 16 § 4 jämförd med 12 kap. 10 § andra stycket och 12 § jordabalken.”

¹³ Se sjätte stycket i MÖD:s domskäl.

¹⁴ Den allmänna innebörden av *obiter dictum* är ett uttalande som görs i förbigående eller vid sidan av den huvudsakliga fråga som diskuteras. *Obiter-uttalanden* utgör inte prejudikat och domstolarna är inte skyldiga att följa sådana uttalanden. Jfr Gregow, T., *Obiter dictum* – något att uppmuntra eller motarbeta?, JT 2015–16 s. 36 ff.

(1985:206) om viten och möjligheten att utdöma viten enligt 2 § andra stycket i den lagen.

2. Historik och förarbeten

2.1 1907 års nyttjanderättslag

Lagen (1907:36) om nyttjanderätt till fast egendom ("NJL"), som lade grunden för nu gällande hyresrättslig reglering,¹⁵ innehöll vid införandet år 1907 inga bestämmelser om myndighetsförbuds inverkan på ett hyresavtal.¹⁶ Däremot innehöll NJL bestämmelser som exempelvis innebar att hyresavtalet förföll om en lägenheten innan eller efter tillträdet blev "genom vådaeld eller annorledes förstörd eller så skadad, att den icke kan istandsättas".¹⁷ Likaså fanns bestämmelser som gav hyresgästen vissa rättigheter om lägenheten skadades eller inte var i avtalat skick.¹⁸

2.2 Hyreslagstiftningskommitténs betänkande 1938

Först 1938 presenterade hyreslagstiftningskommittén i sitt betänkande om en reformerad hyreslagstiftning förslag till bestämmelser som reglerade verkningarna av myndighetsförbud på hyresavtal.¹⁹ Kommittén föreslog att en bestämmelse med följande lydelse skulle införas i NJL:s kapitel om hyra:²⁰

3 kap. 18 § NJL

Varder, utan hyresgästens vållande, lägenhetens användande för avsett ändamål genom myndighets beslut förbjudet, vare avtalet förfallet; och skall, om hyresgästen ej tillträtt lägenheten, vad sålunda stadgats gälla ändå att beslutet ej vunnit laga kraft.

Kommer genom myndighetens beslut någon del av lägenheten att frångå hyresgästen, njute han skäligen nedsättning i hyran; äge ock uppsäga avtalet, om förbudet medför väsentlig inskränkning i nyttjanderätten.

Där förhållande, som föranlett förbudet, var för handen vid tiden för avtalet, utan att hyresgästen därom ägde kännedom, samt då var hyresvärden veterligt eller kunnat av denne med använ-

¹⁵ Jfr Bengtsson, B., Hager, R. och Victorin, A., Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 10 uppl., 2022, s. 22.

¹⁶ Regleringen om hyresavtal återfanns i 3 kap. NJL.

¹⁷ Se 3 kap. 9 och 12 §§ NJL.

¹⁸ Se 3 kap. 10 och 12 §§ NJL. Det ska även tilläggas att 3 kap. 15 § NJL gav en hyresgäst rätt att säga upp avtalet om "förhyrd lägenhet, som är afsedd till bostad, vara så beskaffad, att dess användande är förenadt med uppenbar våda för inneboendes hälsa". Detta förutsatt att hyresvärden inte genast avhjälpde bristen.

¹⁹ Se SOU 1938:22.

²⁰ Se SOU 1938:22 s. 9.

dande av vanlig uppmärksamhet upptäckas, äge hyresgästen rätt till skadestånd. Samma lag vare, där förhållandet senare uppkommit genom hyresvärdens vållande.

Som framgår av ordalydelsen var kommitténs förslag inte begränsat till att endast gälla myndighetsförbud som meddelats på grund av lägenhetens beskaffenhet. Snarare kunde myndighetsförbud meddelade av allsköns anledningar träffas av bestämmelsen, förutsatt att de förbjöd att lägenheten användes för enligt hyresavtalet avsett ändamål. Med den föreslagna bestämmelsen avsåg kommittén fylla den lucka som fanns i NJL gällande verkningarna på ett hyresavtal när en hel lägenhet eller del därav utdömdes enligt 8 § 8 mom. och 43 § 7 mom. hälsovårdsstadgan, eller jämlikt 120 § 1 mom. byggnadsstadgan förordnades inte skulle få bestå.²¹

Enligt 8 § 8 mom. och 43 § 7 mom. i den då gällande hälsovårdsstadgan (1919:566) ålåg det nämligen hälsovårdsnämnden att under vissa förutsättningar förbjuda en lägenhets användning för bostadsändamål om det framkom bristfälligheter i lägenheten av sådan beskaffenhet att de inte kunde avhjälpas. Hälsovårdsnämnden kunde även, om lägenhetens beskaffenhet påkallade det, förbjuda dess beboende av mer än ett visst antal personer eller dess användning såsom bostad för minderåriga. I vissa fall kunde hälsovårdsnämnden även förbjuda användandet av en lägenhet för bostadsändamål under viss årtid.²² Enligt 120 § 1 mom. i den då gällande byggnadsstadgan (1931:364) gällde att om någon vidtog en åtgärd som nämndes i stadgan eller i den för orten gällande byggnadsordningen utan att ha erhållit byggnadsnämndens tillstånd – om sådant krävdes – alternativt underlät att följa vad som i stadgan eller byggnadsordningen annars var stadgat för rätt att vidta sådan åtgärd, eller underlät att vid utförande av arbete följa fastställda ritningar eller av byggnadsnämnden meddelade föreskrifter, skulle vederbörande dömas till dagsböter. Dessutom fanns då en skyldighet att undanröja eller ändra det utförda, om byggnadsnämnden fann det nödvändigt att så förordna.²³

Kommittén konstaterade att återverkningar på hyresförhållandet vid tillämpning av hälsovårdsstadgans bestämmelser huvudsakligen skulle uppstå då (i) hälsovårdsnämnden förbjöd hyresvärden eller hyresgästen att använda viss bostadslägenhet, del därav, eller tillät användande av lägenheten endast för visst antal personer eller endast för vuxna samt (ii) då nämnden förelade hyresvärden eller hyresgästen att inom viss tid avhjälpa felaktighet i en lägenhet. Vad gäller byggnadsstadgan konstaterade kommittén att den redogjorda bestämmelsen gav anledning att beakta det läge som uppstod då byggnadsnämnden gällande en uthyrd lägenhet förordnade om undanröjande eller ändring av utfört arbete,

²¹ Se SOU 1938:22 s. 58 f.

²² Se 8 § 8 mom. och 43 § 7 mom. hälsovårdsstadgan samt SOU 1938:22 s. 58. Notera att hälsovårdsnämnden som alternativ kunde förelägga att viss felaktighet avhjälpes. Förbudet avser som nämns situationer där avhjälpande inte var aktuellt.

²³ Se SOU 1938:22 s. 59.

exempelvis att ett för bostadsändamål utan tillstånd inrett vindsrum inte skulle få användas för sådant ändamål.²⁴

2.3 Propositionen från 1939

Den proposition som kom att ligga till grund för 1939 års hyreslag innehöll justeringar av kommitténs föreslagna bestämmelse om myndighetsförbud.²⁵ Bestämmelsen hade vidare delats upp i två, vilka löd enligt följande:²⁶

3 kap. 10 § NJL

Varder lägenheten, innan tid för tillträde är inne, genom våld eller annorledes förstörd, vare avtalet förfallet. Ligger vållande hyresvärden till last eller försummar han att utan dröjsmål underrätta hyresgästen, äge denne rätt till skadestånd.

Meddelas före tillträdet på grund av lägenhetens beskaffenhet av myndighet förbud mot dess användande för det ändamål som vid upplåtelsen förutsattes, vare ock avtalet förfallet, ändå att beslutet ej vunnit laga kraft. Har myndighetens beslut föranletts av försummelse från hyresvärdens sida eller underlåter hyresvärden att utan dröjsmål underrätta hyresgästen om beslutet, äge denne rätt till skadestånd.

3 kap. 12 § NJL

Meddelas före tillträdet på grund av lägenhetens beskaffenhet av myndighet beslut, varigenom del av lägenheten kommer att frångå hyresgästen eller denne eljest lider intrång i sin nyttjanderätt, njute han skäligen nedsättning i hyran, ändå att fall som 11 § avser, ej föreligger; äge ock uppsäga avtalet, om beslutet medför väsentlig inskränkning i nyttjanderätten. I fråga om skadestånd skall vad i 10 § andra stycket är stadgat äga motsvarande tillämpning.

Till skillnad från kommitténs betänkande hade bestämmelserna i propositionen avgränsats till att endast omfatta förbud som meddelats på grund av lägenhetens beskaffenhet. Bakgrunden till justeringen var att dåvarande medicinalstyrelsen i sitt yttrande om kommitténs betänkande hade erinrat att den av kommittén föreslagna bestämmelsen var så vid att den även skulle omfatta vissa förbud för lägenhets nyttjande varom stadgades i den då gällande epidemilagen (1919:443). Enligt 6 § epidemilagen kunde hälsovårdsnämnden för viss tid och under vissa förutsättningar förbjuda användandet av en bostadslägenhet där en viss typ av sjukdomsfall²⁷ förekommit. I en sådan lägenhet fick vidare, enligt 7 § epidemilagen, inte någon flytta in eller samling av människor anordnas förrän erforderlig smittrening verkställts. Departementschefen markerade emellertid att eftersom de förbud som medicinalstyrelsen nämnt från epidemilagen inte meddelades på

²⁴ Se SOU 1938:22 s. 59.

²⁵ Se prop. 1939:166. Propositionen antogs genom SFS 1939:364.

²⁶ Se prop. 1939:166 s. 196 f.

²⁷ Det rörde sig om sjukdomsfall som gav anledning att anta att pest, kolera, smittkoppor, fläckfeber, nervfeber, paratyfus, scharlakansfeber, difteri, akut barnförlamning, smittsam hjärnfeber eller rödsot förelåg, se 2 § 1 mom. epidemilagen.

grund av någon brist hos lägenheten, och för övrigt endast hade en jämförelsevis begränsad giltighetstid, borde de falla utanför bestämmelsens tillämplighetsområde. Departementschefen fann däremot att bestämmelsen ”lärer fördenskull böra jämkas så, att därav framgår att det förbud, varom är fråga, skall ha meddelats på grund av lägenhetens beskaffenhet”.²⁸ Någon ytterligare motivering till införandet av begreppet lägenhetens beskaffenhet finns inte att tillgå.

Bestämmelserna som presenterades i 1939 års proposition är materiellt sett likalydande de motsvarande bestämmelserna som idag återfinns i jordabalken, och bestämmelserna fördes över från 3 kap. NJL till 12 kap. JB utan några förändringar.²⁹

2.4 Analys utifrån förarbetena

Skälet till att reglera myndighetsförbuds inverkan på hyresavtal var alltså att fylla den lagstiftningslucka som fanns när en hel eller del av en lägenhet utdömdes enligt hälsovårdsstadgan alternativt förordnades inte skulle få bestå enligt byggnadsstadgan. Även om departementschefen inskränkte bestämmelsernas tillämpningsområde, förefaller avsikten inte på något sätt ha varit att jämkningen skulle medföra att denna av kommittén identifierade lucka inte längre skulle omfattas av tillämpningsområdet, utan endast att tillse att tillämpningsområdet inte blev alltför brett; kommitténs förslag skulle ju som framgått träffa alla möjliga förbud som medförde att lägenhetens användning för avsett ändamål förbjöds. Det torde således inte råda någon större tvekan om att bestämmelserna även efter jämkningen skulle träffa förbud som meddelades enligt såväl hälsovårdsstadgan samt byggnadsstadgan. Och jämkningen skedde alltså i form av att förbuden var tvungna att ha meddelats på grund av lägenhetens beskaffenhet.

Enligt 1931 års byggnadsstadga var en av flera grundläggande förutsättningar för att erhålla lov inom stad att den ansökta åtgärden överensstämde med stadsplan,³⁰ och i stadsplanebestämmelser kunde bland annat intas stadganden som reglerade kvarters användande för byggnader av visst slag.³¹ En ansökan om lov för ändrad användning av en byggnad kunde alltså avslås om den ändrade användningen stod i strid med vad som föreskrevs i stadsplanen. För det fall den ändrade användningen oavsett ägde rum, alltså utan erhållande av lov, kunde

²⁸ Se prop. 1939:166 s. 61 och s. 64.

²⁹ Se prop. 1970:20 del B 2 s. 1018. Se Bengtsson, B., Hager, R. och Victorin, A., Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 10 uppl., 2022, s. 23.

³⁰ Se 63 § byggnadsstadgan. Enligt 61 § andra stycket byggnadsstadgan erfordrades lov, utöver nybyggnad, bland annat även för användning av byggnad eller del därav till väsentligt annat ändamål än det vartill den förut varit använd, eller som fanns angivet å fastställd ritning. I samband med tillkomsten av den upphävda äldre plan- och bygglagen 1 juli 1987 ersattes ordet ”stadsplaner” med ”detaljplaner”, se prop. 1985/86:90 s. 173.

³¹ Se 16 § 1 mom. byggnadsstadgan.

byggnadsnämnden med stöd av 120 § 1 mom. byggnadsstadgan förordna att den ändrade användningen upphörde. Den lucka som kommittén redogjorde för i betänkandet från 1938 och som avsågs fyllas genom de nu avhandlade bestämmelserna, omfattade således den situation som MÖD hade att avgöra i mål, P 7049-23. Detta innebär även att kommittén – direkt eller indirekt – avsåg att den föreslagna regleringen även skulle omfatta förbud som meddelats på grund av rent rättsliga egenskaper. Beaktat att departementschefen genom sin jämkning inte förefaller ha avsett utesluta byggnadsstadgan från tillämpningsområdet, bör därmed också följa att bestämmelserna även efter jämkningen omfattar förbud meddelade på grund av rent rättsliga egenskaper. Denna enkla analys av förarbetena torde alltså leda till slutsatsen att begreppet lägenhetens beskaffenhet inte endast tar sikte på en lägenhets fysiska egenskaper.

Begreppet lägenhetens beskaffenhet förekom däremot ett flertal gånger i hälsovårdsstadgan, och då uteslutande som en beteckning för lägenhetens fysiska egenskaper. Hälsovårdsstadgan hade blott två år innan (1936) kommitténs betänkande ändrats på så sätt att hälsovårdsnämndens möjligheter att ingripa mot samt förbjuda nyttjandet av kvalitativt undermåliga bostäder – i fysisk bemärkelse – ökade.³² Enligt hälsovårdsstadgan var en av hälsovårdsnämndens övergripande uppgifter att verka för att sunda bostäder skulle beredas stadens invånare,³³ och nämnden hade sålunda laglig rätt att under vissa förutsättningar förbjuda att vissa lägenheter användes för bostadsändamål. I stadgan fanns det nämligen vissa uppställda krav på lägenheter som användes för bostadsändamål som, om de eftersattes, medförde att hälsovårdsnämnden kunde vidta vissa åtgärder i förhållande till lägenheterna i fråga, såsom att förbjuda att de användes för bostadsändamål. Samtliga dessa krav avsåg endast lägenhetens fysiska egenskaper, och beskrevs övergripande i förarbetena som ”vissa allmänna sanitära fordringar på boningsrum”.³⁴ Exempelvis krävdes att boningsrum skulle bereda erforderligt skydd mot köld och fuktighet samt vara försett med fönster, som var tillräckligt stort, vette direkt åt gata, allmän plats eller gårdsrum samt var så ordnat, att nödvändig luftväxling därigenom kunde åstadkommas.³⁵

För det fall nämnden fick kännedom om att något av de uppställda kraven eftersattes kunde nämnden, om rättelse inte skedde efter tillsägelse, bland annat ”där fråga är om bristfällighet i avseende å boningsrum och denna finnes vara av *beskaffenhet* att ej kunna avhjälpas, förbjuda rummets vidare användning för bostadsändamål” (min kursivering).³⁶ Nämnden kunde också ”där *lägenhets*

³² Se prop. 1936:207.

³³ Se 1 kap. 1 § andra stycket sjätte att-satsen i 1919 års hälsovårdsstadga.

³⁴ Se prop. 1919:152 s. 72 f.

³⁵ Se 8 och 43 §§ hälsovårdsstadgan, med beaktande av 1936 års ändringar (lagtexten återfinns i prop. 1936:207). 8 § avsåg bostäder och samlingslokaler i stad och 43 § dito på landet, se prop. 1936:207 s. 14.

³⁶ Se 8 § 8. mom. och 43 § 8 mom. hälsovårdsstadgan, med beaktande av 1936 års ändringar.

beskaffenhet det påkallar, förbjuda dess beboende av mer än ett visst antal personer eller dess användning såsom bostad för minderåriga” (min kursivering).³⁷ Själva kraven som sådana ansågs utgöra ”vissa minimikrav i fråga om bostäders anordnande och *beskaffenhet*” (min kursivering).³⁸ Ordet *beskaffenhet* och även lägenhetens *beskaffenhet*, tog alltså inom ramen för hälsovårdsstadgan endast sikte på lägenhetens fysiska egenskaper. Ordet *beskaffenhet* förekom exempelvis sammanlagt sju gånger i 8 och 43 §§ hälsovårdsstadgan – vari det alltså stipulerades krav på lägenhetens, byggnaders och lokalers fysiska egenskaper – och begreppet lägenhets *beskaffenhet* förekom två gånger.³⁹ Inom ramen för hälsovårdsstadgan omfattade således begreppet lägenhetens *beskaffenhet* tveklöst enbart en lägenhets fysiska egenskaper.

En analys endast av själva begreppsvalet indikerar alltså att jämkningen tväremot departementschefens avsikt innebar en avgränsning av bestämmelsernas tillämpningsområde till att endast omfatta förbud meddelade på grund av en lägenhets fysiska egenskaper. Med tanke på att 8 och 43 §§ hälsovårdsstadgan explicit framfördes som en anledning till att införa de aktuella bestämmelserna i NJL, skulle det vara anmärkningsvärt om lagstiftaren avsåg att samma begrepp skulle ha en annan innebörd i NJL än i hälsovårdsstadgan. Att departementschefen valde just begreppet lägenhetens *beskaffenhet* med den förmodade avsikten att detta begrepp även skulle omfatta förbud som inte meddelades på grund av lägenhetens fysiska egenskaper, är alltså olyckligt.

Sammanfattningsvis ger en analys av lagstiftarens avsikter vid handen att begreppet lägenhetens *beskaffenhet* inte endast torde omfatta en lägenhets fysiska egenskaper. Detta samtidigt som en analys av själva begreppet som sådant tydligt indikerar att endast sådana egenskaper omfattas. Med hänsyn till lagstiftarens avsikter, får det antas att begreppsvalet som sådant helt enkelt var mindre genomtänkt. Sannolikt omfattas alltså rent rättsliga egenskaper av begreppet lägenhetens *beskaffenhet*, även om det inte går att vara helt säkert på detta endast genom att analysera förarbetena.

3. Praxis – hyresavtal och avsaknad av slutbesked på tillträdesdagen

3.1 Bakgrund

Beaktat att det inte går att finna ett helt säkert svar i förarbetena gällande innebörden av begreppet lägenhetens *beskaffenhet*, utreds i detta avsnitt om svar i

³⁷ Se 8 § 8. mom. och 43 § 8 mom. hälsovårdsstadgan, med beaktande av 1936 års ändringar.

³⁸ Se prop. 1936:207 s. 14.

³⁹ Detta efter 1936 års ändringar.

stället kan finnas i praxis. Mig veterligen finns det endast ett fall som berör frågan om myndighetsförbud, och då i relation till 10 § andra stycket HL, nämligen *Lägenheten i Fältskären* NJA 2022 s. 188. Rättsfallet redogörs för och analyseras nedan, men först ges en bakgrund kring den reglering som fallet avser, och hur den berör 10 § andra stycket HL.

Enligt 10 kap. 3 och 4 §§ PBL gäller att, i den mån bygglov krävs, en åtgärd inte får påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked och att ett byggnadsverk inte får tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked för byggåtgärder förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked, om inte nämnden beslutar annat. Om slutbesked inte lämnats gäller ett användningsförbud för byggnadsverket i fråga.⁴⁰ I doktrin anföras olika åsikter gällande i vilken utsträckning 10 § andra stycket HL är tillämplig vid avsaknad av slutbesked. Detta mot bakgrund av att bestämmelsen enligt ordalydelsen endast gäller när en myndighet *meddelat* ett förbud, medan ett användningsförbud till följd av avsaknad av slutbesked råder även om något specifikt beslut inte meddelats. Snarare innebär avsaknaden av ett meddelat slutbesked per automatik ett användningsförbud. Enligt Victorin, Badur, Flodin och Hager är bestämmelsen av denna anledning inte tillämplig i sådana situationer.⁴¹ Samtidigt anför av Holmqvist, Thomsson och Ahlinder att något uttryckligt användningsförbud inte behöver meddelas för att 10 § andra stycket HL ska vara tillämplig, och att bestämmelsen alltså sannolikt gäller även om något uttryckligt förbud inte lämnats.⁴²

För det fall 10 § andra stycket HL gäller vid användningsförbud till följd av avsaknad av ett slutbesked, torde det även innebära att begreppet lägenhetens beskaffenhet omfattar rent rättsliga egenskaper. Att slutbesked inte har lämnats behöver nämligen inte med nödvändighet innebära att det finns några fysiska brister i lägenheten,⁴³ och om bestämmelserna tillämpas i sådana situationer

⁴⁰ Se prop. 2009/10:170 s. 326 f. Den som bryter mot användningsförbudet kan åläggas att betala en byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § PBL. En sådan avgift kan enligt 11 kap. 57 § PBL tas ut av ägaren till fastigheten, den som begick överträdelsen eller den som har fått en fördel av överträdelsen, exempelvis en hyresgäst.

⁴¹ Se Victorin, A., Badur, A., Flodin, J. och Hager, R., *Kommersiell hyresrätt*, 4 uppl., 2017, s. 191 f. Författarna menar att frågan om avsaknad av slutbesked snarare är att inordna under 13 § HL, vilken avser lägenheter som inte är färdigställda när hyresavtalet ingås och inte är i färdigt skick när tillträde ska ske. Enligt dem skulle en tillämpning av 10 § andra stycket HL vid avsaknad av slutbesked kunna bli inkonsekvent och väldigt sträng då något beslut inte behöver fattas för att användningsförbud ska föreligga. De menar vidare att det skulle utgöra en väldigt ingripande konsekvens om hyresavtalet skulle förfalla enbart av en sådan anledning, då ett slutbesked förmodligen kommer kunna erhållas när förutsättningarna föreligger. Författarna belyser emellertid att rättsläget är oklart och att frågan, såvitt författarna känner till, inte prövats i praxis. Vad som nu återgivits skrevs av författarna innan HD:s dom i NJA 2022 s. 188.

⁴² Se Holmqvist, L., Thomsson, R. och Ahlinder, E., *Hyreslagen – En kommentar* (26 feb. 2024, JUNO), kommentaren till 12 kap. 10 §.

⁴³ Enligt 10 kap. 34 § 2 PBL kan exempelvis slutbesked nekas om byggherren inte lämnat in en klimatdeklaration enligt lagen (2021:787) om klimatdeklaration för byggnader eller inte gjort sannolikt att det inte finns någon skyldighet att ge in en klimatdeklaration.

innebär ju det således att begreppet lägenhetens beskaffenhet även omfattar rent rättsliga egenskaper. Ovan återgivna åsikter i doktrin fokuserar emellertid endast på frågan om ett beslut behöver *meddelas* eller inte, och alltså inte på frågan vad begreppet lägenhetens beskaffenhet innebär. Denna sistnämnda fråga torde alltså som sagt oavsett vara överspelad om det är så att bestämmelsen konstateras gälla vid avsaknad av slutbesked.

I NJA 2022 s. 188 prövades frågan vilken inverkan ett användningsförbud till följd av avsaknad av ett slutbesked har på ett hyresavtal. Skorup och Underskog menar att HD:s uttalanden i NJA 2022 s. 188 torde innebära att avtalet upphör att gälla enligt 10 § andra stycket HL om slutbesked inte föreligger på tillträdesdagen.⁴⁴ Om Skorup och Underskog har rätt i sin bedömning får det anses stå klart att begreppet lägenhetens beskaffenhet även omfattar rent rättsliga egenskaper.

3.2 Redogörelse för NJA 2022 s. 188

Bakgrunden i målet var att ett anmälningspliktigt ombyggnadsarbete av ett hus, ägt av ett företag (hyresvärden), medförde att en av två privatpersoner (hyresgästerna) hyrd bostadslägenhet under viss tid inte kunde används som bostad. Parterna träffade i mars 2015 en överenskommelse om att hyresgästerna själva skulle ordna med evakueringsboende och att hyran för lägenheten skulle vara nedsatt med hundra procent under ombyggnadstiden. Hyresgästerna flyttade därefter ut ur lägenheten. Byggnadsnämnden meddelade startbesked för ombyggnadsarbetet i juli 2015. Hyresvärden meddelade hyresgästerna i mars 2016 att lägenheten var klar för inflyttning från den 1 juli 2016. Byggnadsnämnden lämnade slutbesked först i maj 2017. Hyresgästerna flyttade inte in i lägenheten och betalade inte någon hyra för tiden efter 1 juli 2016. I november 2016 ansökte hyresgästerna om att hyresnämnden skulle meddela förbud för hyresvärden att vidta förbättringsarbeten på fastigheten. Hyresvärden invände att hyresrätten var förverkad då hyra inte erlagts från den 1 juli 2016. Hyresnämnden fann att hyresrätten var förverkad och avvisade hyresgästernas ansökan. Hovrätten instämde i hyresnämndens bedömning.

Hyresvärden väckte därefter talan mot hyresgästerna och yrkade att de skulle förpliktas att betala obetalda hyror för perioden från den 1 juli 2016, då lägenheten enligt hyresvärdens uppfattning var klar för inflyttning, till dess att hyresrätten upphörde och skadestånd motsvarande hyra för viss tid därefter. Tingsrätten biföll hyresvärdens talan. Hovrätten ogillade käromålet med hänvisning till att

⁴⁴ Se Skorup, U. och Underskog, T., Hyreslagarna – Jordabalken 12 kap., lagen om uthyrning av egen bostad, hyresförhandlingslagen m.fl. författningar samt kommentarer (5 juni 2024, JUNO), kommentaren till 12 kap. 10 §.

avsaknaden av slutbesked medfört att hyresgästerna inte har varit skyldiga att betala hyra för den tid som yrkandet avsåg.

Huvudfrågan som HD hade att pröva var om användningsförbud till följd av avsaknaden av slutbesked enligt PBL innebär att en hyresgäst har rätt till hyresnedsättning på grund av hinder och men i nyttjanderätten, trots att lägenheten enligt hyresvärdens uppfattning är klar för inflyttning. I sin redogörelse för den hyresrättsliga regleringen skriver HD följande kring 10 § andra stycket HL:⁴⁵

Om en myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet meddelar förbud mot att använda hela eller delar av lägenheten upphör hyresavtalet att gälla (12 kap. 10 § andra stycket). Det finns alltså en direkt koppling mellan ett offentlighetsrättsligt beslut och det civilrättsliga avtalet mellan hyresvärd och hyresgäst. En förutsättning för att bestämmelsen ska kunna tillämpas är dock att användningsförbudet har meddelats på grund av lägenhetens beskaffenhet. Bestämmelsen har inte ansetts tillämplig om förbudet har meddelats av någon annan orsak, t.ex. att det saknas tillstånd att bedriva viss verksamhet (jfr Leif Holmqvist och Rune Thomsson, Hyreslagen. En kommentar, 12 uppl., 2019, s. 99).

Gällande den hyresrättsliga betydelsen av att slutbesked saknas, skriver HD följande:⁴⁶

Ett användningsförbud enligt 10 kap. 4 § plan- och bygglagen gäller från det att startbesked lämnats till dess slutbesked finns (se p. 10 och 11). Det medför att en lägenhet som är föremål för ombyggnadsarbeten som omfattas av ett startbesked inte kan tas i bruk förrän slutbesked har lämnats. Den offentlighetsrättsliga regleringen får alltså återverkningar på det civilrättsliga förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst på samma sätt som vid vissa andra myndighetsbeslut om användningsförbud (jfr t.ex. 12 kap. 10 § andra stycket och 12 § JB).

En omfattande ombyggnad eller renovering under pågående hyresförhållande medför i allmänhet hinder eller men i nyttjanderätten. Hyresgästen har då rätt till nedsättning av hyran (se 12 kap. 16 § första stycket 3 JB). Är ombyggnadsarbetet bygglovspliktigt eller anmälningspliktigt kan inte hyresvärden besluta när lägenheten åter kan tas i bruk (se p. 11). Om inte byggnadsnämnden har beslutat annat ska lägenheten – eftersom ett användningsförbud råder – inte anses vara klar för inflyttning förrän ett slutbesked har meddelats. Hyresgästen har i så fall rätt till nedsättning av hyran på grund av hinder eller men i nyttjanderätten till dess att slutbesked har lämnats och användningsförbudet inte längre gäller (jfr ”Radonhuset” NJA 2016 s. 303 p. 16 och 17 och ”Entré Malmö” NJA 2019 s. 445 p. 6 och 7).

Om en hyresgäst inte alls kan nyttja lägenheten under den tid som den är förenad med ett användningsförbud bör nedsättningen ske på så sätt att ingen hyra ska utgå (jfr ”Entré Malmö” p. 22).

Utifrån ovan landade HD i att det aktuella ombyggnadsarbetet, som omfattades av startbeskedet, hade inneburit hinder och men i nyttjanderätten till dess lägenheten kunde tas i bruk och användningsförbudet hävts. Lägenheten ansågs inte klar för inflyttning förrän slutbesked meddelades i maj 2017, vilket HD konstaterade innebar att hinder och men i nyttjanderätten förelåg fram till dess, och att hyresgästerna inte alls kunnat utnyttja lägenheten för bostadsändamål.

⁴⁵ Se NJA 2022 s. 188 p. 15.

⁴⁶ Se NJA 2022 s. 188 p. 20–22.

Hyresgästerna hade av denna anledning rätt till nedsättning av hela hyresbeloppet för den tid som yrkandet avsåg. HD fastställde därefter hovrättens domslut.⁴⁷

3.3 Analys av NJA 2022 s. 188

HD:s inledande beskrivning av 10 § andra stycket HL förefaller endast ha som syfte att uppmärksamma att det finns en koppling mellan ett offentligrättsligt beslut och det civilrättsliga avtalet mellan hyresvärd och hyresgäst. HD tar i denna beskrivning inte någon ställning till den närmare innebörden av 10 § andra stycket HL, utan konstaterar endast att bestämmelsens tillämplighet förutsätter att förbudet meddelats på grund av lägenhetens beskaffenhet. Att HD skriver att bestämmelsen ”ansetts” inte vara tillämplig om förbudet har meddelats av annan orsak än lägenhetens beskaffenhet, får anses vara onödigt försiktig formulerat. Det framgår nämligen redan av bestämmelsens ordalydelse att så är fallet. Varför HD är så försiktig i sin beskrivning framgår inte, men försiktigheten torde stärka bedömningen att HD inte avsåg ta ställning till innebörden av 10 § andra stycket HL.

HD konstaterar att ett användningsförbud till följd av avsaknad av slutbesked får samma ”återverkningar” på det civilrättsliga förhållandet mellan hyresvärd och hyresvärd som vid vissa andra myndighetsbeslut om användningsförbud, och hänvisar då i form av ”jfr” till 10 § andra stycket och 12 § HL. Det är oklart vad HD specifikt avser med begreppet *återverkningar*: avses legala återverkningar i form av att användningsförbudet medför att vissa rättsliga konsekvenser aktualiseras i förhållande till hyresavtalet, eller avses praktiska återverkningar, dvs. att lägenheten de facto inte kan användas över huvud taget, som är att jämföras med de återverkningar som ett sådant myndighetsförbud som avses i 10 § andra stycket och 12 § HL har? För det fall HD:s skrivelse endast skulle avse de praktiska återverkningarna, innebär det alltså att HD endast konstaterar att användningsförbudets praktiska återverkningar är desamma som vid vissa andra myndighetsbeslut om användningsförbud, exempelvis sådana som avses i 10 § andra stycket och 12 § HL. Inte att användningsförbudet medför att 10 § andra stycket och 12 § HL är tillämpliga.

I meningen innan HD:s skrivelse om användningsförbudets återverkningar på det civilrättsliga förhållandet redogör HD för de praktiska följderna av ett sådant förbud, nämligen att lägenheten i fråga inte kan tas i bruk förrän slutbesked har lämnats. Av detta följer enligt HD att den offentligrättsliga regleringen ”får alltså” samma återverkningar som vissa andra myndighetsbeslut. Det vill säga, vad HD skriver om återverkningar på det civilrättsliga förhållandet sker som ett led i en beskrivning av de praktiska följderna av ett användningsförbud vid avsaknad av slutbesked – inte som ett konstaterande att användningsförbud

⁴⁷ Se NJA 2022 s. 188 p. 24–25.

vid avsaknad av slutbesked utgör ett sådant förbud som medför att 10 § andra stycket och 12 § HL är tillämpliga.

Uppfattningen att det är praktiska återverkningar som avses förstärks även av det faktum att HD skriver att det är det *civilrättsliga förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst* som användningsbeskedet återverkar på. I sin beskrivning av 10 § andra stycket HL, skriver HD i stället att bestämmelsen innebär att det finns en direkt koppling mellan ett offentlighetsrättsligt beslut och det *civilrättsliga avtalet mellan hyresvärd och hyresgäst*. HD använder alltså två olika begrepp i dessa olika beskrivningar. Om HD:s avsikt verkligen var att förtydliga att ett användningsförbud får samma legala återverkningar på hyresavtalet som om det vore myndighetsförbud enligt 10 § andra stycket HL, kan det förutsättas att HD i sådant fall hade använt sig av samma begrepp som vid beskrivningen av 10 § andra stycket, det vill säga det *civilrättsliga avtalet* snarare än det *civilrättsliga förhållandet*.

Inte någonstans i domskälen konstateras det i övrigt att 10 § andra stycket eller 12 § HL de facto är tillämpliga vid ett användningsförbud på grund av avsaknad av slutbesked. Av dessa anledningar bör alltså NJA 2022 s. 188 inte användas som ett stöd för att bestämmelserna kan tillämpas på sådana användningsförbud. Skorup och Underskogs åsikt att det genom NJA 2022 s. 188 bör stå klart att avtalet upphör om slutbesked inte föreligger på tillträdesdagen, är såvitt jag betraktar felaktig. Rättsläget kring användningsförbudens inverkan på hyresavtal, och bestämmelsernas tillämplighet, bör enligt min åsikt också fortfarande betraktas som oklart. Således följer att det inte finns något uttryckligt stöd i praxis för att begreppet lägenhetens beskaffenhet även omfattar rent rättsliga egenskaper.

Även om mycket skulle kunna skrivas angående hur kravet på att ett förbud ska ha meddelats förhåller sig till användningsförbud vid avsaknad av slutbesked, kommer denna fråga på grund av utrymmesskäl inte att behandlas ytterligare i artikeln.

4. Bör lagtexten ändras?

4.1 Vad är problemet?

En analys av förarbetena ger alltså vid handen att begreppet lägenhetens beskaffenhet sannolikt även omfattar förbud som meddelats på grund av rent rättsliga egenskaper. Samtidigt har begreppet nyttjats som en beteckning endast för lägenhetens fysiska egenskaper i lagstiftning som legat till grund för nu aktuella bestämmelser. Begreppet i sig leder också tveklöst tankarna till att endast fysiska egenskaper avses. Frågan är således om lagtexten bör ändras så att rekvisitets verkliga innebörd – vilken denna nu än må vara – tydligare framgår. Svaret

på den frågan avgörs i sin tur av svaret på en annan frågeställning, nämligen om denna oklarhet utgör ett praktiskt problem eller inte. Om så inte är fallet skulle väl oklarheten annars utan bekymmer kunna lämnas därhän.

Att oklarheten utgör ett praktiskt problem framgår redan av den dom som beskrivs i inledningen till denna artikel, MÖD:s avgörande i mål P 7049-23. Fastighetsägaren i målet invände nämligen att vitespåföljd inte kunde utdömas då det inte fanns någon möjlighet att få hyreskontraktet att upphöra före hyres- tidens utgång, och att fastighetsägaren därmed saknade såväl rättslig som fak- tisk möjlighet att hindra hyresgästen från att disponera den förhyrda lokalen. Detta då hyresavtalet enligt fastighetsägaren inte kunde bringas att upphöra med tanke på att inga av förverkandegrunderna i 42 § HL förelåg. Varför invände fastighetsägaren, som hade ett juridiskt ombud, detta? Fastighetsägaren hade ju – åtminstone enligt MÖD – kunnat åberopa 10 § andra stycket HL gentemot hyresgästen och därigenom undanröjt risken för att vitet skulle utdömas och således även undviktt en långdragen och kostsam domstolsprocess.

En kvalificerad gissning är att fastighetsägaren helt enkelt inte ansåg att 10 § andra stycket HL kunde tillämpas på situationen i fråga. Detta då begreppet lägenhetens beskaffenhet ger intryck av att endast fysiska egenskaper som avses, likt vad Folke Grauers anför.⁴⁸ Bestämmelsens tillämplighet gick kanske fastighetsägaren förbi av denna anledning. Denna kvalificerade gissning är i själva verket mer än så, då fastighetsägarens juridiska ombud har bekräftat för mig att gissningen är korrekt: ombudet var helt enkelt av åsikten att bestämmel- sen inte kunde tillämpas på situationen i fråga, och blev mycket förvånad över MÖD:s anmärkning kring bestämmelsens tillämplighet.

I fallet fick alltså den oklara innebörden av begreppet lägenhetens beskaf- fenhet som följd att fastighetsägaren inte insåg att hyresavtalet kunde upphöra i förtid, och vederbörande inledde i stället en lång – och förmodligen kostsam – domstolsprocess om vitesföreläggandet hela vägen upp till MÖD. Fallet, som sannolikt inte är det enda i sitt slag, intygar att oklarheterna i lagtexten kan leda till dyra och oönskade konsekvenser i praktiken. Svaret på frågan om oklarheten utgör ett praktiskt problem är således uppenbart jakande. När inte ens juridiska ombud kan lista ut innebörden av ett enkelt rekvisit i lagtext måste det vara dags för lagstiftaren att tänka om.

4.2 Förslag till ändring

Nedan presenteras förslag till ändring av bestämmelserna, som ersätter begrep- pet lägenhetens beskaffenhet. Förslagen är författade utifrån 10 § andra stycket HL, men 12 § kan justeras på motsvarande sätt.

⁴⁸ Se Grauers, F., *Nyttjanderätt – Hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt*, 14 uppl., 2014, s. 44.

Förutsatt att bestämmelserna även omfattar förbud meddelade på grund av rent rättsliga egenskaper, kan 10 § andra stycket HL förslagsvis ändras så att det får följande lydelse:

Meddelar en myndighet före tillträdesdagen på grund av omständigheter hänförliga till lägenheten förbud mot att använda lägenheten för det avsedda ändamålet...

Genom ändringen har begreppet lägenhetens beskaffenhet ersatts med en annan formulering. Även om en läsare av den ändrade bestämmelsen kanske inte med full säkerhet skulle kunna sluta sig till bestämmelsens tillämpningsområde endast genom ordalydelsen, antyder bestämmelsen inte alls på samma sätt som nu gällande lydelse att endast fysiska egenskaper avses.

Om bestämmelserna mot förmodan endast skulle avse fysiska egenskaper, kan 10 § andra stycket HL i stället justeras enligt följande:

Meddelar en myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens fysiska egenskaper förbud mot att använda lägenheten för det avsedda ändamålet...

Justeringen talar för sig själv och behöver inte någon närmare förklaring.

5. Avslutande kommentar

Ett säkert svar på vad begreppet lägenhetens beskaffenhet omfattar går inte att finna, men lagstiftarens avsikt så som den framgår av förarbetena indikerar tydligt att begreppet även omfattar rent rättsliga egenskaper. Sannolikt har Folke Grauers alltså fel i att endast fysiska egenskaper omfattas av bestämmelserna. Att hyresavtal ska förfalla vid myndighetsförbud meddelade på grund av rent rättsliga egenskaper får även anses vara en rimlig ordning: i annat fall riskerar hyresgäster att vara bundna av långa avtal som i praktiken inte kan nyttjas över huvud taget, exempelvis på grund av att bygglov saknas. En sådan ordning kan visserligen ge upphov till egendomliga situationer när kommuner är hyresgäster – beaktat det kommunala planmonopolet – vilket det MÖD-fall som redogörs för i inledningen till artikeln, P 7049-23, illustrerar. Kommuner kan nämligen ingå långvariga hyresavtal med stöd av tidsbegränsade bygglov, och sedan riskfritt komma ur avtalen i det fall kommunen själv nekar permanent bygglov – exempelvis på grund av att för användningen erforderlig planändring inte kommit till stånd. Lämpligheten i att en enskild fastighetsägare ska behöva stå hela risken för en kommuns agerande i dessa fall kan ifrågasättas, och det kan argumenteras för att en särskild reglering behövs för vissa sådana situationer. Bortsett från dessa fall torde det som sagt vara rimligt att även förbud meddelade på grund av rent rättsliga egenskaper leder till att hyresavtal förfaller.

Oberoende av svaret på frågan om även förbud meddelade på grund av rent rättsliga egenskaper träffas av bestämmelserna, är det tveklöst så att begreppet lägenhetens beskaffenhet är så pass otydligt att det leder till svårigheter att förstå bestämmelsernas tillämpningsområde. I syfte att undvika att enskilda aktörer lider såväl ekonomisk förlust som rättsförlust på grund av detta begrepp, bör det ersättas med en ordalydelse som tydligare återger det faktiska tillämpningsområdet.