



JURIDISKA FAKULTETEN

VID LUNDS UNIVERSITET

Elias Vahman

Att vårda och bevara

Närmare om vård- och bevarandeplikten vid hyra
av lös sak i kommersiella förhållanden

JURM02 Examensarbete

Examensarbete på juristprogrammet

30 högskolepoäng

Handledare: David Dryselius

Termin: HT 2023

Innehåll

Summary	4
Sammanfattning	6
Förord	7
Förkortningar	8
1 Inledning	9
1.1 Bakgrund	9
1.2 Syfte och frågeställningar.....	10
1.3 Metod och material.....	10
1.3.1 Inledning	10
1.3.2 Rättsdogmatisk metod	10
1.3.3 Fri argumentation och analog tillämpning av lag	12
1.3.4 Material.....	14
1.4 Forskningsläge	16
1.5 Avgränsningar	16
1.6 Disposition	19
2 Hyra av lös sak.....	20
2.1 Tillbakablick.....	20
2.2 Definition	21
2.2.1 Avtal om hyra av lös sak	21
2.2.2 Fast egendom, lös egendom och lös sak.....	22
2.2.3 Nyttjanderätt	23
2.3 Några närliggande avtalstyper.....	24
2.3.1 Avtalstyper och avtalsformer.....	24
2.3.2 Köp av lös egendom	26
2.3.3 Lån	27
2.3.4 Tjänst	27
2.3.5 Avbetalningsköp	28
2.3.6 Leasing.....	29
2.3.7 Hyra av fast egendom	31
2.3.8 Andra avtal.....	32
2.4 Diskussion	32
2.4.1 Gränsdragningar till närliggande avtalsformer	32
2.4.2 Hyra av lös sak som avtalstyp	35
2.4.3 Utfyllande rätt.....	35
3 De rättsliga förpliktelseerna	37
3.1 Inledning.....	37

3.2	Hyrestiden	37
3.3	Pris och betalning	40
3.4	Uthyrarens bevarandeplikt	41
3.4.1	Allmänna utgångspunkter	41
3.4.2	Förslitning	43
3.4.3	Fel	43
3.4.4	Skada	46
3.4.5	Totalförstörande	46
3.4.6	Påföljder	47
3.4.7	Tillsägelse	50
3.5	Hyrestagarens vårdplikt	51
3.5.1	Allmänna utgångspunkter	51
3.5.2	Nyttjande	52
3.5.3	Underrättelse	52
3.5.4	Ansvar för skada	53
3.5.5	Casus mixtus cum culpa	55
3.5.6	Påföljder	55
3.6	Diskussion	57
3.6.1	Allmänna synpunkter	57
3.6.2	Vårdplikten	58
3.6.3	Bevarandeplikten	58
3.6.4	Förhållandet mellan förpliktelserna	60
4	Slutsatser	64
	Källförteckning	65

Summary

Renting movable property is both practical and cheap. In many cases it serves as an alternative to buying. Renting has ancient origins and was previously referred to as “*saklega*”. Two aspects that distinguish the rental relationship from other types of contracts is the renter’s duty of care¹ and the owner’s duty of preservation. The duty of care entails that the renter is responsible to take care and maintain the rental property throughout the rental period. The duty of preservation is understood as the owner’s obligation to provide and ensure that the tenant can use the rental property throughout the rental period. However, the extent of these obligations and their relationship to one another under non-binding law are unclear. Unlike the rental of immovable property, the rental of movable property is, in principle, unregulated. The purpose of this thesis has been to investigate the unregulated law, based on the uncertainties and the practical significance of the rental agreement, when renting movable property, especially the extent and relationship between the duty of care and the duty of preservation.

I have applied a legal dogmatic method for the thesis. Since there are no directly applicable legal sources, I have instead turned to applying rules analogously from related types of contracts.

After the introductory chapter, the thesis investigates and places the rental of movable property in its own legal context. The thesis has defined agreements of the rental of movable property as agreements on granting the right of use to movable property in return for compensation. This definition has subsequently been used to investigate and clarify the boundaries to related types of contracts. The thesis concludes that the renting of movable property constitutes a distinct type of contract. Guidance to determine the parties’ legal obligations has been drawn from analogous application of related types of contracts.

The thesis continues with examining the duty of care and the duty of preservation. The obligations of the rental relationship have mainly been analyzed during the rental period. It has been established that the duty of preservation means that the owner is responsible for ensuring that the rental property achieves and maintains the contractual condition for use throughout the entire rental period. Since the risk for the property never passes to the renter, the owner bears the risk of accidents or the complete destruction of the rental property. The owner’s responsibility is balanced against the renter’s duty of care. The renter may not use the rental property for a purpose other than its general use. The renter is presumed responsible for damage that occurs to the rental property. The thesis has concluded that the extent of the duty of care and duty of preservation must be determined on a case-by-case basis,

¹ Should not be confused with the *duty of care* in the law of torts.

considering the circumstances in the rental relationship such as rent, rental period, and rental property. The duty of preservation is negatively defined, meaning that if a deficiency in the rental property does not fall under the renter's duty of care, it falls under the owner's duty of preservation. In any case, the renter's duty of care complements the owner's duty of preservation through the common interest in ensuring that the rental property achieves and maintains a sufficient condition to be used throughout the entire rental period.

Sammanfattning

Att hyra lösa saker är både praktiskt och billigt. I många fall fungerar det som ett alternativ till köp. Hyra har anor långt tillbaka och kallades tidigare *saklega*. Något som skiljer hyresförhållandet från andra avtalstyper är hyrestagarens vårdplikt och uthyrarens bevarandeplikt. Vårdplikten innebär att hyrestagaren med omsorg ska ta hand om hyresobjektet under hela hyrestiden. Bevarandeplikten förstås med att uthyraren ska tillhandahålla och se till att hyrestagaren kan använda hyresobjektet under samma period. Förpliktelsernas omfattning och förhållande till varandra enligt den dispositiva rätten är däremot oklar. Till skillnad från hyra av fast egendom är hyra av lös sak i princip oreglerat. Syftet med denna uppsats har varit att utifrån dessa osäkerheter och hyrans praktiska betydelse undersöka den dispositiva rätten vid hyra av lös sak, särskilt omfattningen och förhållandet mellan vårdplikten och bevarandeplikten.

I uppsatsen har jag använt en rättsdogmatisk metod. Eftersom det saknas direkt tillämpbara rättskällor har jag i stället analogt tillämpat regler från närliggande avtalstyper.

Efter det inledande kapitalet ökar jag förståelsen för och placerar avtal om hyra av lös sak i sin egen rättsliga kontext. Uppsatsen har definierat avtal om hyra av lös sak som ett avtal om upplåtelse av nyttjanderätt till lös sak mot ersättning. Denna definition har därefter använts för att utreda och klargöra gränsdragningarna mot närliggande avtalstyper. I uppsatsen konstateras att hyra av lös sak utgör en egen avtalstyp. Ledning för utfyllande rätt har hämtats från analog tillämpning av närliggande avtalstyper.

Uppsatsen fortsätter med att undersöka vård- och bevarandeplikten. Hyresförhållandets förpliktelser har främst analyserats under nyttjandeskedet. Det har konstaterats att bevarandeplikten innebär att uthyraren är ansvarig för att hyresobjektet under hela hyrestiden uppnår och bibehåller kontraktens skick för att kunna användas på avtalat sätt. Eftersom risken för egendomen aldrig övergår på hyrestagaren står uthyraren risken för olyckshändelser eller att hyresobjektet totalförstörs. Uthyrarens ansvar balanseras mot hyrestagarens vårdplikt. Hyrestagaren får inte använda hyresobjektet för ett annat ändamål än vad som hyresobjektet i allmänhet används till och ansvarar enligt ett presumtionsansvar för skador som uppstår på hyresobjektet. Uppsatsen har konstaterat att omfattningen av vård- och bevarandeplikten får avgöras i det enskilda fallet med hänsyn till omständigheter vid hyresförhållandet, såsom hyran, hyrestiden och hyresobjektet. Bevarandeplikten är negativt bestämd genom att om en brist i hyresobjektet inte faller under vårdplikten faller det under uthyrarens bevarandeplikt. Under alla omständigheter kompletterar hyrestagarens vårdplikt uthyrarens bevarandeplikt genom intresset att hyresobjektet uppnår och behåller ett sådant skick att det kan användas under hela hyrestiden.

Förord

Varför skriva om hyra av lös sak? Min fascination över *hyran* väcktes flera år innan jag började på juristprogrammet. Jag hade fått i uppgift att upprätta ett avtal för att hyra ut en byggnadsställning. Till min förvåning fanns det inget som reglerade denna typ av avtal. Nyfikenheten har hållit i sig genom hela utbildningen. För hyra av lös saks del finns det flera frågor som är oklara och detta arbete berör endast en bråkdel av dessa. Härmed överlämnar jag mitt bidrag till en betydelsefull men bortglömd avtalstyp i svensk rätt.

Till detta arbetes uppfyllelse måste jag uttrycka stort tack till min handledare David Dryselius. David har visat ett genuint intresse i ämnet och kommit med noggranna och insiktsfulla kommentarer.

Ett särskilt tack ska riktas till mina föräldrar, Niels och Helena, som stöttat mig under hela processen. Tack till min femåriga lillasyster Alexandra som otaliga gånger frågat ”vad skriver du?”, vilket har fått mig att tänka till en extra gång. Tack Nicolai och Victor för att ni finns.

Tack Eduland och Carl-Johan för ert stöd och goda vänskap under skrivtiden.

Om du har frågor eller funderingar nås jag på elias@vahman.se.

Trevlig läsning!

Helsingborg, december 2023

Elias Vahman

Förkortningar

AvbtL	Lag (1978:599) om avbetalningsköp mellan näringsidkare m.fl.
AvtL	Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område
BB	Byggningabalk (1736:0123 1)
DCFR	Draft Common Frame of Reference, Bok IV, Del B
HAL	Lag (1991:351) om handelsagentur
HB	Handelsbalken (1736:0123 2)
HD	Högsta domstolen
HovR	Hovrätten
JB	Jordabalk (1970:994)
JT	Juridisk Tidskrift vid Stockholms universitet
KomL	Kommissionslag (2009:865)
KöpL	Köplag (1990:931)
NJA	Nytt juridiskt arkiv
RH	Rättsfall från hovrätterna
Sjöl	Sjölag (1994:1009)
SvJT	Svensk Juristtidning

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Det finns flera anledningar till att man väljer att *hyra* i stället för att köpa. Vid tillfälligt behov av egendom är det både praktiskt och billigt, exempelvis att hyra en bil utomlands eller hyra av en flismaskin för ett engångsarbete i trädgården.² Att hyra är dessutom oftast förmånligt för likviditeten på kort sikt eftersom hyresobjektet kan användas utan en större kapitalinsats.³

Att hyra saker sträcker sig långt tillbaka. Hyra kallades tidigare för *saklega*. Trenden att hyra lösa saker ökar, inte minst genom att den tekniska utvecklingen gör att uthyrare och hyrestagare kan mötas på digitala marknadsplatser.⁴ Det finns numera flera företag som enbart specialiserar sig på att hyra ut egendom, exempelvis byggnadsställningar.

Två förpliktelser som särskilt utmärker ett hyresförhållande är hyrestagarens *vårdplikt* och uthyrarens *bevarandeplikt*. Vårdplikten kännetecknas av att hyrestagaren med omsorg ska vårda och sköta hyresobjektet. Uthyrarens bevarandeplikt innebär ett ansvar för hyresobjektet under hyrestiden. Hur långt dessa förpliktelser sträcker sig och hur de förhåller sig till varandra är emellertid oklart.⁵ Avtal om hyra av lös sak saknar lagstiftning i kommersiella förhållanden – förutom några få ålderdomliga bestämmelser i 13 kap. HB.⁶ Rättspraxis är knapphändig. Om parterna inte reglerar förpliktelserna i avtalet kommer dessa att fyllas ut med dispositiv rätt.⁷ Det är oklart vad som är utfyllande rätt vid hyra av lös sak.

Valet av utfyllande regler följer i huvudsak av avtalets klassifikation och hur avtalet subsumeras under en särskild *avtalstyp*.⁸ Det blir därför relevant att undersöka om hyra av lös sak utgör sin egen avtalstyp för att kartlägga vilka särskilda utfyllande rättsverkningar som gäller för vård- och bevarandeplikten. Den dispositiva rätten är central för denna uppsats. Har parterna avtalat om vård- och bevarandeplikten kan förpliktelserna likväl jämkas eller åsidosättas enligt 36 § AvtL. I en sådan bedömning tar domstolen ofta hänsyn till

² Det senare exemplet är taget från min handledare.

³ Adlercreutz (2020) s. 179.

⁴ Dir 2015:136 s. 2–3; Jfr Bengtsson (1976) s. 39; SOU 1975:63 s. 109 ff.

⁵ Bengtsson (1976) s. 52; SOU 2004:7 s. 62; SOU 1979:36 s. 111; SOU 1975:63 s. 112; Ds 2010:24 s. 24–48.

⁶ Munukka 13 kap. HB.

⁷ Svensson (2016) s. 27.

⁸ Se avsnitt 2.2.1.

den dispositiva rätten som annars hade gällt.⁹ Den dispositiva rätten kan dessutom utgöra ett tolkningsdatum när avtalet ska tolkas.¹⁰

Den oklara dispositiva rätten om hyrestagarens vårdplikt och uthyrarens bevarandeplikt samt förhållandet mellan dessa förpliktelser är problematisk med tanke på hur vanliga och viktiga hyresavtal är för ett fungerande samhälle. Det är därför både relevant och viktigt att utreda den gällande dispositiva rätten. Rättsordningen måste ha ett svar på varje rättslig fråga, och därmed också hur vård- och bevarandeplikten vid hyra av lös sak ska förstås.¹¹

1.2 Syfte och frågeställningar

Syftet med denna uppsats är att undersöka förhållandet mellan uthyrarens bevarandeplikt och hyrestagarens vårdplikt vid hyra av lös sak i kommersiella avtalsrelationer. För att uppfylla detta syfte ska följande frågeställningar besvaras.

- (i) Utgör avtal om hyra av lös sak sin egen avtalstyp?
- (ii) Hur fördelas hyrestagarens och uthyrarens ansvar för brister i hyresobjektet?
- (iii) Kompletterar vård- och bevarandeplikten varandra avseende upprätthållandet av hyresobjektets brukbarhet?

1.3 Metod och material

1.3.1 Inledning

Uppsatsens första frågeställning har till ändamål att fastställa den rättsliga klassifikationen av avtal om hyra av lös sak för att därigenom identifiera den utfyllande rätten. Utredningen får betydelse i fråga om vilka närliggande avtalstyper som kan bidra med en analog tillämpning vid hyra av lös sak. Genom att den första frågeställningen besvaras kan uppsatsen gå vidare med att undersöka förhållandet mellan vård- och bevarandeplikten för att besvara de två andra frågeställningarna.

1.3.2 Rättsdogmatisk metod

För att besvara frågeställningarna använder jag en rättsdogmatisk metod. Syftet med den rättsdogmatiska metoden är att utreda gällande rätt. Detta uppnås genom att systematisera rättssystemet med utgångspunkt i rättskällorna utifrån en hierarki. Ledning hämtas från auktoritativa rättskällor såsom

⁹ Prop. 1975/76:81 s. 49 ff.

¹⁰ T.ex. NJA 2018 s. 653 p. 20, där HD uttalar att avtalet ska tolkas i ljuset av den dispositiva entreprenadrätten; Jfr Ds 2010:24 s. 25.

¹¹ Jfr Lindskog (2023) s. 32, 45.

lagstiftning, lagförarbeten och rättspraxis.¹² En rättskälla kan definieras ”som en regelkälla vars regler utgör handlingsskäl i rättskipningen till följd av sin härkomst i denna källa.”¹³ *Erkänningsregeln* tilldelar källan en status som rättskälla, något som bestäms av juristers kollektiva beteende. Genom att källan betraktas som en rättskälla vinner den rättslig auktoritet, vilket innebär att källan utgör handlingsskäl åt ett visst håll.¹⁴ Den rättsdogmatiska metoden är en kvalitativ metod där rättskällornas auktoritet är centrala för analysen för att utröna vad som är gällande rätt.¹⁵

Huruvida den rättsdogmatiska metoden är *rättsvetenskaplig* har debatterats. Metoden har kritiserats för att den centrerar sig på normerna utan att ta hänsyn till hur dessa tillämpas i praktiken. För uppsatsens del har metoden – vetenskaplig eller ej – haft stor praktisk betydelse för att besvara vad som utgör gällande rätt. Även om rättsdogmatiken kan ge impulser av att vara statisk och sluten till sina egna föreställningar används metoden både av den juridiska rättsvetenskapen och praktiskt verksamma jurister för att systematisera och finna lösningar på juridiska problem utifrån rättskällorna.¹⁶ Genom analys av de olika delarna av rättskällorna får det som slutresultat antas ge en enhetlig bild över gällande rätt.¹⁷

Denna framställning använder mycket doktrin. Det är omdiskuterat vilket rättskällevärde doktrin har. Doktrin har auktoritativ kraft grundat på tyngden av vad argumentationen i framställningen baseras på.¹⁸ Att HD hänvisar till doktrin i sina domskäl är i sig inte tillräckligt för att det ska betraktas som en rättslig auktoritet.¹⁹ Enligt Christian Dahlman är det en felaktig frågeställning om doktrin utgör en rättskälla, utan det avgörande är att fastställa de verk som faktiskt behandlas som rättskällor.²⁰

Centralt för rättsdogmatiken är den argumentation som systematiserar rättsnormerna. Jan Kleineman talar om skillnaden mellan en *bunden* och *fri argumentation*. Den bundna argumentationen utmärkas av en strikt tolkning av rättskälleläran utan personliga överväganden. Kan rättskällorna inte svara på en fråga kan en friare argumentation tillåtas och därmed också skälighetsinriktade argument. Här hamnar bland annat analog rättstillämpning.²¹ I denna del blir det särskilt relevant att skilja mellan argumentation som framförs *de lege lata* och *de lege ferenda*. Den förra avser att beskriva rättsläget som det är, medan den senare avser att föreslå lösningar på problem eller ändra

¹² Sandgren (2015) s. 43; Gunnarsson (2023) s. 102–104; Kleineman (2018) s. 21; Jareborg (2004) s. 4–8.

¹³ Dryselius (2022) s. 38.

¹⁴ Dahlman (2019) s. 61–70; Dryselius (2022) s. 37–38.

¹⁵ Sandgren (2015) s. 40–44; Jfr Peczenik (1974) s. 373.

¹⁶ Sandgren (2015) s. 44; Kleineman (2018) s. 24–26; Jareborg (2004) s. 4–10.

¹⁷ Kleineman (2018) s. 26.

¹⁸ Ibid s. 28, 33.

¹⁹ Dahlman (2019) s. 71; Jfr Dryselius (2022) s. 50 ff.

²⁰ Dahlman (2019) s. 71.

²¹ Kleineman (2018) s. 28; Gunnarsson (2023) s. 139–140.

uppfattningen av gällande rättsläge.²² En fara vid tillämpning av den rättsdogmatiska metoden är att ändamålsargument styrs av omedvetna premisser. Således är det angeläget vid en rättsdogmatisk analys att kräva en öppen analys för att öka argumentationens struktur och transparens. Det måste också vid en argumentation *de lege ferenda* klart framgå att det saknas tillämpliga rättsregler, annars kommer analysen att dölja författarens egna värderingar och avvika från den rättsdogmatiska metoden.²³

1.3.3 Fri argumentation och analog tillämpning av lag

Saknas det auktoritativa rättskällor för ett visst rättsområde ger den rättsdogmatiska metoden den fria argumentation större utrymme. Studiet av hyra av lös sak har visat att rättskällorna är ofullständiga och att det saknas auktoritativa rättskällor.²⁴ I stället är rättstillämparen ofta hänvisad till den knapphändiga litteraturen och magra rättspraxisen.²⁵ För uppsatsens del kommer särskilt analogier få en framträdande roll. Med analogi förstås ett förhållande då en situation inte faller inom en regels tillämpningsområde, men att regelns rättsföljd likväl tillämpas med anledning av tillräckligt stora likheter mellan den aktuella situationen och regelns tillämpningsområde. Dessa likheter motiverar samma rättsliga lösning, vilket stämmer väl överens med principen om att lika fall ska behandlas lika.²⁶

Enligt John Stuart Mill kan analog argumentation förstås med utgångspunkt i två situationer, *A* och *B*, som liknar varandra i en eller flera delar, P_1 och P_2 . Om situation *A* har en ytterligare del P_3 , som är sann, måste del P_3 vara sann för situation *B*. Bildligt talat stödjer sig situation *B* på likheterna med *A*.²⁷ För uppsatsens del får därför konstateras att om det finns flera likheter mellan två avtalstyper, talar det för att en regel hos ena avtalstypen analogt kan tillämpas på den andra.²⁸ Många av de likartade problem som föreligger bland närliggande avtalstyper ger ofta upphov till liknande lösningar.²⁹

Utgångspunkten är dock att analogier ska tillämpas med försiktighet. Rättstillämparen måste ifrågasätta om en analogi i det enskilda fallet är lämplig eller om det finns särskilda skäl som motiverar en avvikande bedömning. Talar flera regler i samma riktning förstärks verkan av den gemensamma regeln.

²² Dahlman (2019) s. 58; Kleineman (2018) s. 36.

²³ Sandgren (2015) s. 44–45; Gunnarsson (2023) s. 105–107; Kleineman (2018) s. 37, 55; Hultgren (2019) s. 27–30; Jfr Jareborg (2004) s. 9–10.

²⁴ Jfr Bengtsson (1967) s. 582; Ramberg (2018b) s. 61; Hellner (1994) s. 75.

²⁵ Jfr Sundberg (1966) s. 50; Bengtsson (1976) s. 13.

²⁶ Lehrberg (2022) s. 145, 272; Bernitz (2013) s. 120; Ramberg (2017) s. 161; Hultgren (2019) s. 156–157; Ramberg (2018b) s. 60.

²⁷ Reidhav (2007) s. 28–32.

²⁸ Arvidsson (2018) s. 33.

²⁹ Rodhe (1986) s. 16.

Talar reglerna i olika riktning måste en analys avgöra vilken som är lämpligast, något som andra rättskällor kan bistå med.³⁰

I NJA 2018 s. 19 var frågan om HAL:s regler om uppsägningstid och avgångsvederlag analogt kunde tillämpas på ett återförsäljaravtal. Domstolen uttalade att en sådan analog tillämpning endast bör komma i fråga om återförsäljarens skyddsbehov sågs som särskilt starkt.³¹ Hänsyn måste således tas till den särskilda avtalstypen och de sociologiska ändamålen bakom en lag.³² Det finns dock ingen vedertagen metod för hur en analogi ska utföras. Att okritiskt analogt tillämpa äldre rättsregler medför en risk att hamna i rättsregler som motiveras av föråldrade samhällsförhållanden.³³ Försiktighet måste vidare iakttas i att rättstillämparens egna värderingar och föreställningar inte åsidosätter den systematik som rättsdogmatiken annars påfordrar.³⁴ Genom att analogier använder värden som redan finns i rättssystemet avlägsnas eller i vart fall minskas risken för godtycklig rättstillämpning i oreglerade fall.³⁵ Enligt rättskälleläran har analogislut inte samma auktoritativa tyngd som direkt tillämplig lag. Men vid brist på auktoritativa källor är till synes analogislutet det enda lämpliga förhållningssättet.³⁶

För svenskt vidkommande är det vanligt med laganalogier eftersom den för-mögenhetsrättsliga lagstiftningen är fragmentarisk. Med hjälp av analogier kan rättstillämparen följaktligen fylla luckor i lagstiftningen och bidra till att skapa ett koherent rättssystem, genom att skapa nya rättsregler med hjälp av existerande normer.³⁷ I NJA 2007 s. 909 uttalade HD, beträffande avtalsförhållanden utanför lagreglerade områden, att det i vissa fall finns anledning att analogt tillämpa lagfästa bestämmelser rörande likartade avtalsförhållanden. Till exempel är det vanligt inom doktrin vid hyra av lös sak att se till KöpL:s regler analogt.³⁸ Gör sig samma rättsregel till känna i flera olika rättskällor kan dessa tillsammans bidra till vad som skulle gälla i oreglerade fall. Dessa regler brukar kännetecknas av så kallade *allmänna principer*, och anses gälla i rättssystemet i allmänhet.³⁹

Till sist ska avhandlas huruvida handelsbruk ska få utrymme i den fria argumentationen. Denna fråga är särskilt relevant efter att HD i mål NJA 2022 s. 574 fastställde att standardavtalet NSAB 2015 utgjorde avtalsinnehåll mellan

³⁰ Ramberg (2018b) s. 61–63; Bengtsson (2007) s. 18; Lehrberg (2022) s. 144; Hultgren (2019) s. 155 ff; Hellner (1994) s. 111.

³¹ NJA 2018 s. 19 p. 19.

³² Jfr Hultgren (2019) s. 38 ff.

³³ Bengtsson (1976) s. 18–19.

³⁴ Gunnarsson (2023) s. 140.

³⁵ Hultgren (2019) s. 154–155.

³⁶ Jfr Gunnarsson (2023) s. 112.

³⁷ Ramberg (2018b) s. 60; Ramberg (2017) s. 329; Hultgren (2019) s. 152–154; Hellner (1994) s. 111; Jfr Bergström (1978) s. 43.

³⁸ Hellner (2023) s. 225; Bengtsson (1976) s. 40–41; Jfr Prop. 1975/76:81 s. 47.

³⁹ Ramberg (2018b) s. 62, 80–82; Lehrberg (2022) s. 146; Hellner (1994) s. 111–112; Jfr Lennander (1977) s. 38; Ö 5554-22 p. 31–32.

parterna i målet, trots att parterna inte hänvisat till standardavtalet eller över huvud taget tidigare tillämpat det. Enligt HD grundades bedömningen bland annat på om standardavtalet fått erforderlig stadga och spridning.⁴⁰

Vid hyra av lös sak finns det en mångfald av standardavtal med varierande tillämpningsområden och användning. Det får anses klarlagt att det inte finns ett sådant etablerat och vedertaget standardavtal likt NSAB 2015.⁴¹ Det är därför inte relevant att diskutera om något standardavtal skulle kunna ge upphov till någon form av handelsbruk vid hyra av lös sak. I allmänhet är standardvillkor på området ofta upprättade för speciella förhållanden och med den enskilda egendomen i fokus.⁴²

1.3.4 Material

Tillämpbara bestämmelser vid hyra av lös sak återfinns i utspridda bestämmelser i 1734 års lag. Bestämmelserna anses för det mesta vara föråldrade och det får således konstateras att det inte återfinns någon direkt tillämpbar lagstiftning vid hyra av lös sak i kommersiella förhållanden.⁴³

På liknande sätt finns det en brist på lagförarbeten. Det har under de senaste decennierna förekommit utredningar som på ett eller annat sätt berört hyra av lös sak, men inget har lett vidare till lagstiftning. Det mest centrala förarbete för denna uppsats har varit Ds 2010:24 *Hyra av lös sak*, som utreder en möjlig lag om hyra av lösa saker i konsumentförhållanden. Även om lagförslaget avser uthyrning till konsumenter försöker lagförslaget utreda gällande dispositiv rätt. Än så länge står fortfarande lagförslaget hos Justitiedepartementet och handläggs.⁴⁴ Noteras bör att det inte finns förarbeten i form av propositioner, utan enbart utredningsarbeten och lagförslag.

I fråga om hyra av lös sak finns det knapphändig rättspraxis som berör uthyrarens och hyrestagarens förpliktelser, särskilt vad gäller uthyrarens bevarandeplikt.⁴⁵ Ännu färre rättsfall finns från HD sedan KöpL trädde ikraft. Emellertid finns det en del rättsfall från början av 1900-talet om hyra av lös sak, förvånansvärt många som berör förhyrning av pråm.⁴⁶

Den juridiska doktrinen har de senaste 100 åren sparsamt undersökt rättsinstitutet hyra av lös sak. Till de äldre verken förtjänas att nämnas Berndt

⁴⁰ NJA 2022 s. 574 p. 23–24; Jfr Heidbrink (2023) s. 138 ff; Bernitz (2013) s. 59 ff.

⁴¹ En vidare empirisk undersökning av påståendet har inte gjorts, men har diskuterats med min handledare och Ola Svensson, professor emeritus, på Juridiska fakulteten vid Lunds universitet.

⁴² Bengtsson (1976) s. 41.

⁴³ Jfr lag (1984:292) om avtalsvillkor mellan näringsidkare, som dock enbart innehåller marknadsrättsliga bestämmelser, Adlercreutz (2020) s. 181. Hyra av lös sak är dessutom underkastat generalklausulen i 36 § AvtL, se Millqvist (1986) s. 67–76.

⁴⁴ Efter kontakt med handläggare på Justitiedepartementet.

⁴⁵ Jfr Bengtsson (1976) s. 40; Sundberg (1966) s. 34; Hellner (2023) s. 225.

⁴⁶ Se t.ex. NJA 1900 A 140, NJA 1915 A 103, NJA 1923 A 85 och NJA 1931 s. 462.

Hasselrots böcker från början av 1900-talet bestående av flera hundra sidor om hyra av lös sak. Nutida författare hänvisar ofta tillbaka till Hasselrot.

Hyra av lös sak har bland annat diskuterats och nämnts i Knut Rodhe monografi *Obligationsrätt* samt i *Malmströms Civilrätt* (numera skriven av Christina Ramberg). Oftast diskuteras avtal om hyra av lös sak i allmänna framställningar om särskilda avtalstyper. Ett sådant standardverk är Jan Hellners *Speciell avtalsrätt II, Kontraktsrätt, häfte I*, som ger en god men översiktlig beskrivning om hyra av lös sak (numera skriven av Richard Hager och Annina H. Persson). Den senaste upplagan är från år 2023 och håller sig även relevant till nyligen tillkomna förarbeten och rättspraxis. På samma sätt granskar Bertil Bengtsson hyra av lös sak i sin bok *Särskilda avtalstyper I* från 1976. Framställningen är äldre men fortfarande aktuell beträffande hur en rättstillämpare ska förstå de särskilda problem som hyra av lös sak medför. Dessutom gör Bengtsson väl genomtänkta jämförelser med närliggande avtalstyper.

Hyra av lös sak tas också upp i böcker som behandlar avtal som liknar hyra av lös sak eller som hämtar inspiration från de normer som gäller vid hyra av lös sak, exempelvis i Nils Larssons praktiskt inriktade bok *Ledningsrätt* och Mikael Möllers *Civilrätten vid finansiell leasing*. Jag har konstaterat att det oftast finns mindre inslag av hyra av lös sak i många olika typer av framställningar.

En av de få böcker som uteslutande berör hyra av lös sak är Jacob Sundbergs avhandling *Om ansvaret för fel i lejt gods*. Här förtjänas också Göran Millqvists avhandling *Finansiell leasing* att nämnas, som grundligt berör den dispositiva rätten vid hyra av lös sak. Sundbergs och Millqvists avhandlingar har varit till särskild stor hjälp men försiktighet har iakttagits i de delar som avser 1905 års köplag och 1907 års nyttjanderättslag, särskilt när de nyare lagarna har fått ändrat innehåll. Många av de principer och regler som exempelvis påverkats av 1905 års köplag kan inte alltid enkelt omtolkas till nuvarande KöpL. Det blir därför nödvändigt att finna en kompromiss mellan gammalt och nytt.⁴⁷

Med anledning av att analogier till närliggande lagstiftning använts i stor utsträckning får det till följd att tillgängligt material för uppsatsens del ökar. Här kan nämnas att materialet hänförligt till den köprättsliga och hyresrättsliga lagstiftningen särskilt har bidragit till framställningen. För köprättens del har Torgny Håstads bok *Köprätt och annan kontraktsrätt* varit central, en bok som dessutom berör andra avtalstyper. Vid hyra av fast egendom förtjänas Anders Victorins och Bertil Bengtssons framställning om *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom* att lyftas fram.

⁴⁷ Håstad (2022) s. 35–36; Hellner (2023) s. 30.

Ger ovan angivet material inget tillräckligt svar har ett möjligt hjälpmedel varit att söka i olika principalsamlingar. En sådan är DCFR, som utgör ett särskilt intresse för detta arbete, då samlingen innehåller ett avsnitt om hyra av lös sak i Bok IV, Del B (vilket är hänvisningen som görs till DCFR om inget annat anges). Reglerna är inte bindande utan får närmast betraktas som ”soft law”.⁴⁸ HD:s domskäl har ändå i ett antal avgörande hänvisat till DCFR, något som kan indikera att de bör ges ett visst värde.⁴⁹ Ett sådant avgörande var NJA 2009 s. 672 där HD hänvisade till DCFR i fråga om uppsägningstid vid återförsäljningsavtal. Enligt David Dryselius handlar rättsfallet snarare om att HD skapat en ny rättsregel och inte om någon direkt tillämpning av DCFR som rättskälla. DCFR användes snarare som inspiration till den dispositiva regeln.⁵⁰ Oavsett hur man ställer sig till DCFR är den allmänna uppfattningen att det är ett väl genomarbetat verk, och vid brist på annat material kan det ge en antydning till en rättslig bedömning.

Till sist ska nämnas att som teoretisk utgångspunkt vad gäller avtalstyper har Niklas Arvidssons idéströmningar använts från avhandlingen *Aktieägaravtal* från 2010. Dessa har i sin tur utvecklats av Dryselius i avhandlingen *Avtalsviten* från 2019.

1.4 Forskningsläge

Hyra av lös sak har varit bortglömd av den rättsvetenskapliga forskningen. En avhandling som uteslutande behandlar hyra av lös sak är Sundbergs avhandling från 1966 *Om ansvaret för fel i lejt gods*. Sundberg fokuserar dock på att grundligt utreda felansvaret för saklegan historiskt och diskuterar felansvaret med tillhörande förpliktelser. Den senaste avhandlingen som behandlar hyrestagarens vårdplikt och uthyrarens bevarandeplikt är Millqvists avhandling *Finansiell leasing* från 1986. Det finns därför särskild anledning att se över vård- och bevarandeplikten vid hyra av lös sak med den utveckling i lagar, rättspraxis och förarbeten som uppkommit sedan dess.

1.5 Avgränsningar

Följande avgränsningar motiveras främst med anledning av brist på tid och uppsatsens begränsade omfattning. Fastän flera avgränsningar hade varit intressanta att undersöka i förhållande till syftet skulle en undersökning av dessa frågor inneburi en alldeles för spretande uppsats.

Även om den allmänna avtalsrätten genomsyrar hyra av lös sak kommer arbetet uteslutande beröra kontraktsrätten och de särskilda förpliktelserna

⁴⁸ Ramberg (2018b) s. 39; Svensson (2016) s. 30–31; Dahlman (2019) s. 68.

⁴⁹ Lindell-Frantz (2017) s. 123.

⁵⁰ Dryselius (2022) s. 49–51; Dryselius (2019) s. 51–53; Jfr Arvidsson (2010) s. 41. På samma sätt måste det förstås att HD konstaterar i NJA 2010 s. 629 p. 11 att svensk dispositiv rätt motsvarar DCFR. Se också NJA 2011 s. 600 p. 8. Jfr Herre (2012) s. 936; Kleinman (2018) s. 32–33.

hänförliga till hyra av lös sak.⁵¹ Eftersom arbetet kommer undersöka de obligationsrättsliga verkningarna av vård- och bevarandeplikten kommer arbetet också avgränsas från sakrätten.⁵² Hyrestagarens retentionsrätt i hyresobjektet kommer inte att undersökas. Inte heller konsekvenserna för hyresavtalet av att någondera parten överger hyresobjektet, dör⁵³, går i konkurs eller blir insolvent⁵⁴. Situationen att ena parten vill överlåta eller upplåta sina rättigheter enligt hyresavtalet till en annan person är vanligt förekommande. Oftast har det till syfte att en part vill göra sig fri från avtalets förpliktelser. Frågan om partsbyte kommer dock inte att beröras i detta arbete.⁵⁵

Det förtjänas att förtydligas att uppsatsen inte kommer undersöka vård- och bevarandeplikten vid hyra av *lös egendom* i allmänhet.⁵⁶ Eftersom de obligationsrättsliga verkningar skiljer sig beroende på egendomen i det enskilda fallet blir arbetet mer koncist när det enbart diskuteras en egendomstyp, i detta fall lösa saker. Däremot har uppsatsen avgränsats från vissa lösa saker. Uppsatsen avgränsas från hyra av fartyg utan besättning, vilket brukar kallas för *bare boat charter* och faller oftast till sjörättsliga sammanhang i litteraturen.⁵⁷ För uppsatsens del kommer dock reglerna om befraktning av fartyg ge viss vägledning. Uppsatsen avgränsas vidare från upplåtelse av lös saker i form av kroppsdelar och annat biologiskt material från levande eller döda människor med anledning av den etiska problematiken en sådan transaktion medför, exempelvis att upplåta människoorgan mot ersättning.⁵⁸

För att vidare utreda vård- och bevarandeplikt ska påföljderna undersökas. Styrkan hos en förpliktelse är lika stark som de påföljder som följer den. Även om uppsatsen utreder skadestånd som påföljd kommer inte frågor om indirekta skador, adekvansbedömning, jämkning och medvållande utredas vidare.⁵⁹ Inte heller undersöks uthyrarens skadeståndsansvar för annan egendom som vållats av hyresobjektet.⁶⁰ Det ska inte vidare diskuteras uthyrarens möjlighet att blockera hyrestagarens påföljder genom att avhjälpa bristen i

⁵¹ Jfr Dryselius (2019) s. 227–228. Dock nämns 36 § AvtL i framställningen.

⁵² Jfr Rodhe (1986) s. 18–19. För sakrätt vid hyra av lös sak, se t.ex. Millqvist (2018) s. 44 ff; Hellner (2023) s. 241–243; Håstad (2000) s. 429 ff; Forssell (1976) s. 97 ff. Här förtjänas att nämnas det kända uttrycket "*köp bryter legostämman*" vilket kort kan sammanfattas med att hyrestagarens nyttjanderätt upphör ifall uthyraren överlåter egendomen till tredje man. Uttrycket härrör från 16 kap. 15 § JB i 1734 års lag, se Wahlberg (1870) s. 160 ff; Lundstedt (1939) s. 71.

⁵³ Jfr Hasselrot (1922) s. 66–67.

⁵⁴ Jfr Lundstedt (1939) s. 93 ff; Hasselrot (1902) s. 1187; Bengtsson (1976) s. 59–60; 12 kap. 29–31 §§ JB.

⁵⁵ Jfr Bengtsson (1976) s. 43; Millqvist (1986) s. 222–223; Hasselrot (1902) s. 1246–1249; Lundstedt (1939) s. 89–90; Hellner (2023) s. 230; SOU 2004:7 s. 63; Adlercreutz (2020) s. 189; Ds 2010:24 s. 28; Hasselrot (1922) s. 46.

⁵⁶ För nyttjanderätt till fordringar och andelsrätter, såsom aktier, hänvisas till Rodhe (1985) s. 554; Forssell (1976) s. 154; Sundberg (1966) s. 124; Jfr Hasselrot (1902) s. 1027.

⁵⁷ Mål T 6909-22 p. 19; Hellner (2023) s. 177, 207–208.

⁵⁸ Herre KöpL, under rubrik 2.2.9. Se vidare avsnitt 2.2.2.

⁵⁹ Jfr Bengtsson (2007) s. 31–32; Ds 2010:24 s. 66–67; Millqvist (1986) s. 186–187.

⁶⁰ Jfr Lindell-Frantz (2017) s. 120 ff.

hyresobjektet.⁶¹ Uppsatsen kommer inte vidare beröra frågan om hyrestagarens rätt att ”avbeställa” med ledning av 52 § 2 st. KöpL.⁶²

Inom den vedertagna indelningen mellan faktiska fel, rådighetsfel och rättsliga fel kommer enbart *faktiska fel* behandlas i fråga om uthyrarens bevarandeplikt.⁶³ Uppsatsen kommer inte beröra frågan om hyrestagarens undersökningsplikt och hur en sådan skulle inverka på uthyrarens bevarandeplikt.⁶⁴ Jag har valt att behandla uthyrarens felansvar i hyresobjektet som en sådan förpliktelse som faller in under bevarandeplikten. Jag gör vidare en distinktion mellan fel och skada på hyresobjektet. Däremot verkar skillnaden vara illusorisk med hänsyn till att uthyraren som utgångspunkt ska åtgärda både fel och skador som uppstår på hyresobjektet. Skillnaden mellan fel och skada lämnas därhän.

En närliggande fråga är skyldigheten att försäkra hyresobjektet och hur försäkringen påverkar hyrestagarens skadeståndsansvar. Denna fråga har visat sig vara mycket intressant, särskilt vid finansiell leasing av bilar, men avgränsas ifrån i denna uppsats.⁶⁵ En ytterligare intressant fråga som inte kommer att diskuteras är hur en optionsklausul att köpa hyresobjektet påverkar avtalsparternas förpliktelser.⁶⁶

Framställningen kommer att beröra några närliggande avtal, såsom avbetalningsköp och leasing. Dessa närliggande avtal kommer enbart utredas i de frågor som är nödvändigt för att läsaren ska erhålla en förståelse för hur avtalsformerna skiljer sig från varandra. Uppställningen av närliggande avtal är inte uttömmande men anses vara tillräcklig för att uppfylla uppsatsens syfte.

Eftersom uppsatsen undersöker dispositiv rätt är en allmän förutsättning att parterna inte har avtalat om annat. Som tidigare framhållits i avsnitt 1.3.2 finns det ingen anledning att granska de många standardavtal som finns på marknaden.⁶⁷ Underförstått genom hela uppsatsen är att parterna inte har avtalat om annat som avviker från dispositiv rätt. Uppsatsen hade blivit längre och fått mer komplicerat språk ifall reservation för parternas avtalsfrihet skulle behöva göras vid varje påstående.

⁶¹ Jfr Sundberg (1966) s. 195 ff; Rodhe (1956) s. 448.

⁶² Jfr Hasselrot (1922) s. 34; Ramberg (2005) s. 96; Hellner (2023) s. 231; Jfr 14 kap. 32 och 34 §§ SjöL.

⁶³ För indelningen mellan feltyper, jfr 41 § KöpL och 4 kap. 17–19 §§ JB. Det föreligger ingen skarp gräns mellan faktiska fel och rättsliga fel, jfr Bengtsson (1976) s. 49–53.

⁶⁴ Enligt mig verkar undersökningsplikt innehållslös när uthyraren ansvarar för hyresobjektets skick under hela hyrestiden, jfr Bengtsson (2018) s. 193–194; Grauers (2014) s. 37–38; Hasselrot (1922) s. 5; Björkdahl (2023) s. 84–85; Ramberg (1996) s. 84.

⁶⁵ Jfr Ds 2010:24 s. 70; Bengtsson (1976) s. 54–55.

⁶⁶ Jfr Ds 2010:24 s. 51–52.

⁶⁷ Jfr Hellner (2020) s. 223–224.

1.6 Disposition

I kapitel II undersöker uppsatsen huruvida avtal om hyra av lös sak utgör en avtalstyp. För att klargöra detta ger uppsatsen en kort historisk bakgrund och definierar avtal om hyra av lös sak. Uppsatsen går systematiskt igenom de nödvändiga rekvisiterna för hyra av lös sak. Därefter jämföras avtal om hyra av lös sak med andra närliggande avtal. Kapitlet avslutas med en diskussion om avtal om hyra av lös sak utgör sin egen avtalstyp och gränsdragningarna till närliggande avtalsformer. Vidare kommer uppsatsen att utforska lämpliga avtalstyper för en analog tillämpning vid hyra av lös sak.

I kapitel III utreder uppsatsen hyrestagarens vårdplikt och uthyrarens bevarandeplikt. Uppsatsen ger en kronologisk överblick hur ett hyresförhållande brukar förlöpa och utreder begrepp såsom hyrestid och pris. Därefter undersöker uppsatsen vård- och bevarandepliktens vidare omfattning och innehåll. Förpliktelserna undersöks bland annat i fråga om ansvar för hyresobjektet och påföljder. Kapitlet avslutas med diskussion om förhållandet mellan vård- och bevarandeplikten.

Uppsatsen presenterar slutsatserna och besvarar frågeställningarna i kapitel IV.

2 Hyra av lös sak

2.1 Tillbakablick

Hyra av lös sak sträcker sig långt tillbaka.⁶⁸ Hyra har sina anor tillbaka till det romerska rättsliga institutet *locatio conductio*, där lega av egendom jämställdes med lega av arbetskraft. Det romerska samhället uppbyggdes på slavarbete, och slaven var en lös sak som kunde hyras ut precis på samma sätt som jorden.⁶⁹ I svensk rätt har hyra av lös sak fått stå i skuggan av hyra av fast egendom, som länge utgjort den främsta förmögenhetstillgången och varit viktig från sociala synpunkter.⁷⁰ Genom industrialismen började maskiner utföra arbete och produktion. Den lösa egendomen började få en allt viktigare roll i samhället.⁷¹ Numera är hyra av lösa saker en viktig del av samhällsekonomin.⁷²

För närvarande återfinns lagbestämmelser om hyra av lös sak i några ålderdomliga bestämmelser i 1734 års lag.⁷³ Få lagrum i 1734 års lag har direkt tillämpning idag.⁷⁴ Däremot är det inte sällan som HD hänvisar till lagen. I NJA 2023 s. 280 hänvisade HD till 9 kap. 5 § HB i fråga om avbetalning av förfallen ränta före kapitalbelopp.⁷⁵ Helt obsolet får HB alltjämt inte anses vara, men någon direkt tillämpning är inte trolig. Bestämmelserna i 1734 års lag får i stället betraktas ge uttryck för allmänna principer.⁷⁶

Bestämmelser om saklega i 13 kap. HB *om lega och hyra* innehåller fyra paragrafer, varav 3 §, som innehöll straffstadganden, upphävdes år 1858.⁷⁷ I 1734 års lag gjordes ingen distinktion mellan lös och fast egendom som vi gör idag, varför 13 kap. HB gällde både för hyra av bostäder som vid hyra av jordbruksredskap; i 13 kap. 1 § HB sägs att ”leger man till annan [hus, gård, tomt], eller vad det är...”.⁷⁸ Numera är 13 kap. HB upphävt i fråga om hyresavtal som avses i lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom.⁷⁹

⁶⁸ Millqvist (1986) s. 25; Regler om uthyrning av skepp återfinns i Hammurabis lag från ca 2000 f.kr, se t.ex. § 236 ”if a man rent his boat to a sailor, and the sailor is careless, and the boat is wrecked or goes aground, the sailor shall give the owner of the boat another boat as compensation.”

⁶⁹ Forssell (1976) s. 98–99. För mer information om hyra enligt romersk rätt hänvisas till Frier (2021), särskilt kapitel 5.

⁷⁰ Bengtsson (1976) s. 38; Undén (1995) s. 14; Bäärnhelm (2001) s. 433.

⁷¹ Sundberg (1966) s. 10; Jfr Nial (1940) s. 674.

⁷² Millqvist (1986) s. 25–28.

⁷³ Wahlberg (1870) s. 123; Bäärnhelm (2005) s. 24.

⁷⁴ Ramberg (2018a) s. 154.

⁷⁵ Se också NJA 2022 s. 311 där HD hänvisade till 18 kap. 1 § HB i fråga om ett syssломannauppdrag; I NJA 2021 s. 943 hänvisade HD till 18 kap. 3–4 §§ HB som anses ge uttryck för regler om lojalitet.

⁷⁶ Sundberg (1966) s. 19.

⁷⁷ Genom KF 1858:85 s. 1, se 13 kap. 3 § HB; Sundberg (1966) s. 19.

⁷⁸ Bäärnhelm (2001) s. 435; Lundstedt (1939) s. 70; Sundberg (1966) s. 19.

⁷⁹ 3 § promulgationsförordningen till 1907 års nyttjanderättslag; Se också under rubriken till 13 kap. HB i den blå lagboken; Jfr SOU 2004:7 s. 57.

Det innebär att 13 kap. HB idag uteslutande berör hyra av lös egendom medan 12 kap. JB reglerar hyra av fast egendom. Tidigare har begreppet saklega varit ett samlingsnamn för både hyra av lös och fast egendom, men begreppet har sedermera förskjutit till att enbart avse hyra av lös egendom som numera är den gängse innebörden.⁸⁰

Reglerna om hyra i 13 kap. HB stötts av grannkapitlen 11 kap. *om lån* och 12 kap. *om inlagsfä, eller nedsatt och förtrott gods*. Gemensamt för samtliga kapitlen är att ena parten innehar egendom som tillhör annan. Bestämmelserna i 11 kap. och 12 kap. HB anses ge uttryck för allmänna principer på området. Genom 13 kap. 4 § HB hänvisas till ytterligare regler om hyra av lös sak i BB. Under 12 kap. BB med den kända rubriken ”huru svin må i ollonskog släppas” anges vissa regler om hyra av svin. 2 § förtjänas att citeras i sin helhet:

Var som tager annans svin för lega, skaffe dem åter, eller gälde det de värde voro, då de togos emot. Gitter han visa, att de av sot dött, eller förkommit av annan händelse, och finnes han ej hava varit där vållande till; vare saklös. Samma lag vare, där boskap för lega till bete eller foder tages.

Stycket anses ge uttryck för ett förhöjt ansvar för fel i hyresobjektet som närmast överensstämmer med ett presumtionsansvar.⁸¹

2.2 Definition

2.2.1 Avtal om hyra av lös sak

I denna framställning avses med *hyra av lös sak* ett avtal om (i) upplåtelse av nyttjanderätt till (ii) lös sak (iii) mot ersättning. Det är uthyraren som ställer hyresobjektet till förfogande för hyrestagaren, som mot en avgift ska få besittning till hyresobjektet för att kunna bruka det.⁸² Centralt för hyresavtalet är att *äganderätten* inte övergår, vilket följer av rekvisit (i) upplåtelse av nyttjande.⁸³ Om avtalet uttryckligen eller underförstått medför att hyrestagaren ska bli ägare till hyresobjektet är det snarare fråga om ett förklätt köpeavtal och ska bedömas efter köprättsliga regler.⁸⁴ Utgår ingen (iii) ersättning för nyttjandet är det snarare fråga om *lån*. Rekvisiten kommer diskuteras mer ingående senare i framställningen.

Först ska några inledande ord om terminologin behandlas. I äldre doktrin användes ofta begreppen *lega* eller *leja* för det som idag betecknas som hyra.

⁸⁰ Jfr Bäärnhielm (2001) s. 434–436; Bäärnhielm (2005) s. 22–23; Hasselrot (1902) s. 1027.

⁸¹ Bengtsson 12:2 BB; Sundberg (1966) s. 9–20.

⁸² Hellner (2023) s. 223; SOU 1994:120 s. 111; Ds 2010:24 s. 23; Lundstedt (1939) s. 133; Bengtsson (1976) s. 38; Jfr Hasselrot (1902) s. 1027; 1:101(2) DCFR.

⁸³ Ramberg (2018a) s. 153–154; 101(3) DCFR.

⁸⁴ Se vidare avsnitt 2.3.5

Avtal om upplåtelse av lös egendom kallades ofta för saklega.⁸⁵ I denna framställning används *uthyrare* för den som hyr ut en lös sak, *hyresobjektet*, till medkontrahent, *hyrestagaren*. Vid hyra av fast egendom enligt 12 kap. JB används i stället den vedertagna terminologin *hyresgäst* och *hyresvärd*.⁸⁶

Det finns flera olika varianter av hyresavtal om lösa saker. Hyresavtalen varierar i fråga om syfte, hyresobjekt, hyrestidens längd med mera. Ibland behövs en näringsidkare enbart under kortare tid hyra en maskin eller byggnadsställning för att uppfylla ett tillfälligt behov. Sådana kortare hyresförhållanden brukar kallas för *korttidshyra*. Sedan några decennier tillbaka har längre hyresförhållanden blivit allt vanligare, något som kallas för *långtidsuthyrning*, och senare fått beteckningen *leasing*, något som kommit att bli ett alternativ till köp.⁸⁷

2.2.2 Fast egendom, lös egendom och lös sak

För att förstå rekvisitet (ii) lös sak måste skillnaden mellan fast och lös egendom fastställas. Gränsdragningen görs i 1–2 kap. JB. Att fast egendom är jord sägs det i 1 kap. 1 § JB. Jorden indelas i fastigheter. Bestämmelserna i 2 kap. 1–3 §§ JB anger vad som utgör *tillbehör* till fastigheter.⁸⁸ En allmän förutsättning för att egendom ska betraktas som fastighetstillbehör är att egendom tillförts fastigheten av fastighetsägaren (2 kap. 4 § JB). Det får som konsekvens att om andra än fastighetsägaren, till exempel en arrendator, tillför fastigheten föremål, som visserligen kunnat betraktas som fastighetstillbehör, blir dessa inte fastighetstillbehör i rättslig mening. Kommer av annan tillförd egendom i fastighetsägarens ägo, blir dessa föremål fastighetstillbehör. Således utgör en arrendators uppförda hus inte fastighetstillbehör.⁸⁹

Allt annat som inte utgör en fastighet eller fastighetstillbehör betraktas som lös egendom.⁹⁰

När skillnaden mellan lös och fast egendom har fastställts blir nästa fråga om distinktionen mellan lös egendom och lös sak. ”Lös egendom är ett vidsträcktare begrepp än lösöre och i sig innesluter all egendom som ej enligt [...] JB räknas som fast egendom.”⁹¹ Med lös egendom förstås (1) *lösa saker*, det vill

⁸⁵ Jag har valt att använda beteckningen *hyra av lös sak* i stället för *saklega*. Eftersom begreppet *saklega* historiskt sätt avsett både lös och fast egendom anser jag det är bättre att hålla distans från begreppet. Dessutom är min praktiska erfarenhet att få känner till vad begreppet betyder.

⁸⁶ Terminologin är inte allmänt accepterad. Begreppet *hyrestagare* anses av vissa författare framspela att det är den part som tar emot hyran. I stället används begrepp såsom *förhyraren*, *nyttjaren* eller *hyresmannen*. Jag tycker inte terminologin enligt 12 kap. JB passar vid hyra av lös sak. Jag har valt att hålla fast vid begreppet *hyrestagare*, eftersom det är ett neutralt begrepp på den part som tar emot *hyresobjektet* för nyttjande.

⁸⁷ Ramberg (2018a) s. 154; SOU 2004:7 s. 58.

⁸⁸ Prop. 1966:24 s. 60; Håstad (2000) s. 31–33.

⁸⁹ Håstad (2000) s. 33, 39–40; Cederstierna 2:4 JB.

⁹⁰ Undén (1995) s. 15–16; Larsson (2019) s. 62; Håstad (2000) s. 40.

⁹¹ Undén (1995) s. 17.

säga olika flyttbara saker såsom bilar, varor och levande djur, (2) *fasta saker* när dessa ej räknas som tillbehör till fast egendom, till exempel byggnad på annans mark, (3) *begränsade sakrätter i fast egendom*, till exempel nyttjanderätt till bostad, panträtt i fastighet, tomträtt, (4) *begränsade sakrätter i lös egendom* till exempel nyttjanderätt till en bil, panträtt, retentionsrätt, immateriella rättigheter, (5) *andelsrätter*, till exempel delägarskap i bolag, samägarerätt till lösöre, samt (6) *värdepapper*, till exempel skuldebrev och aktier.⁹²

Gränsdragningen mellan lösa och fasta saker har inte diskuterats särskilt ingående i doktrinen. Jag anser att en sak bör betraktas som *fast sak* om ifrågasvarande egendom hade blivit fast egendom om det varit i fastighetsägarens ägo. Således anser jag att ett kylskåp som installerats av en hyresgäst i en hyresrätt utgör en fast sak, medan samma kylskåp som står på ett lager innan det har installerats utgör en lös sak.⁹³ Givetvis kan det uppstå svåra gränsdragningsfrågor mellan dessa två egendomstyper, särskilt när egendomen flyttas runt mellan olika platser.

Relationen mellan lös egendom och lösa saker är att alla lösa saker är lös egendom, men inte all lös egendom är lösa saker. Lösa saker brukar delas in i förbrukningsbara och icke förbrukningsbara saker, där den förra hänför sig till saker som förstörs när de väl använts för sitt ändamål, till exempel olja.⁹⁴

Till skillnad från den romerska rätten är dagens samhälle inte uppbyggt på att människor utgör sina egna sakrätter. *Människor* betraktas inte som lösa saker och kan inte vara föremål för köp eller upplåtelse, *res extra commercium* ("en sak utanför handel").⁹⁵ Således anser jag att upplåtelse av människor faller utanför definitionen av hyra av lös sak som diskuteras i denna framställning. Här görs en gränsdragning mot uthyrning av arbetstagare och uppdragstagare.⁹⁶

2.2.3 Nyttjanderätt

Nyttjanderätt är ett rättsinstitut med varierande innehåll. Det finns flera olika typer av nyttjanderätter, såsom hyra, arrende, bostadsrätt och tomträtt, varav flera regleras i JB. Vid hyra av lös sak ska rekvisitet (i) upplåtelse av nyttjanderätt förstås med att det berättigar hyrestagaren att använda annan tillhörig egendom för något särskilt ändamål.⁹⁷ Med nyttjanderätten följer dessutom rätten att uppbära avkastning, exempelvis vid hyra av tomatplanta har

⁹² Undén (1995) s. 17–18; SOU 2004:7 s. 56; Håstad (2000) s. 41; Larsson 7:1 JB; Jfr Ramberg (2018a) s. 77–78.

⁹³ Jfr 2 kap. 7 § JB.

⁹⁴ Undén (1995) s. 18–19.

⁹⁵ Herre KöpL, under rubrik 2.2.9.

⁹⁶ Uthyrning av anställda regleras i stället av arbetsrätten, se lag (2012:854) om uthyrning av arbetstagare.

⁹⁷ Se Undén (1970) s. 178; Jfr Ramberg (2018a) s. 74.

hyrestagaren rätt till frukten från hyresobjektet.⁹⁸ Likt många andra sakrätter förutsätter nyttjanderätten annans (uthyrarens) äganderätt och framträder som en inskränkning i denna. Till skillnad från äganderätten begränsas nyttjanderätten på så sätt ”att nyttjanderättshavaren är förhindrad att företaga sådana rättsliga dispositioner med [egendomen] som försäljning eller förpantning.”⁹⁹

Det är inte ofta att nyttjanderätt till lösa saker avser förbrukningsföremål. Det har uttalats i doktrin att konsumtionsvaror, såsom olja, inte kan hyras ut i egentlig mening, eftersom en hyrestagare är skyldig att återlämna exakt samma egendom som hyrdes.¹⁰⁰ Skulle hyrestagaren inte vara skyldig att återlämna exakt samma egendom, utan enbart att återställa egendom av samma slag och mängd, är det i stället tal om *försträckning*.¹⁰¹

I princip kan all fungibel egendom försträckas, där ena enheten är lika god som den andra. Vanligast är dock att pengar försträcks. En principiell skillnad mellan hyra och försträckning är att nyttjanderättsgivaren behåller äganderätten vid hyra, medan försträckningstagaren blir ägare till egendomen vid försträckning. Detta får inte minst sakrättsliga konsekvenser som inte ska diskuteras i detta arbete.¹⁰² Eftersom hyra av lös sak medför en förpliktelse för hyrestagaren att lämna tillbaka (återställa) samma egendom görs en skiljelinje mot försträckningsavtal och därmed lösa saker som utgör förbrukningsvaror.¹⁰³

2.3 Några närliggande avtalstyper

2.3.1 Avtalstyper och avtalsformer

Ger domstolens tolkning av parternas avtal inte svar på förplikternas innehåll får domstolen oftast fylla ut avtalet med dispositiv rätt. Valet av utfyllande regler är beroende av hur parternas avtal sammanfaller med en avtalstyp.¹⁰⁴ Enligt den begreppsbyggnad Arvidsson använder i sin avhandling, som är en vidareutveckling av Sundbergs terminologi, görs en skillnad mellan *avtalsformer* och *avtalstyper*. En avtalsform är ett särskilt slags avtal. Skillnaden mellan olika avtalsformer bedöms dels utifrån avtalsföremålet, dels utifrån partsstrukturen. Ett avtalsföremål kan till exempel vara att sälja en bil. Partsstrukturen kan bestå av en köpare och en säljare med vissa egenskaper, till exempel en säljare som är näringsidkare och köpare som är konsument. Till skillnad från avtalsformer utgör avtalstyper sina egna rättsfigurer, och utgör

⁹⁸ Jfr Forssell (1976) s. 154; Sundberg (1966) s. 124 not 55; Rodhe (1985) s. 554; Hasselrot (1902) s. 1027.

⁹⁹ Undén (1970) s. 178; Jfr Ramberg (2018a) s. 74.

¹⁰⁰ Hasselrot (1902) s. 1028; Jfr Hessler (1973) s. 305 ff.

¹⁰¹ Rodhe (1985) s. 547, se också kapitelrubriken till 9 kap. HB.

¹⁰² Bergström (1978) s. 7–8.

¹⁰³ Lundstedt (1939) s. 70

¹⁰⁴ Jfr Arvidsson (2010) s. 209–211; Rodhe (1986) s. 15, 27–28; Dryselius (2019) s. 227; Ramberg (2018a) s. 125, 154; Sundberg (1961) s. 12, 20; Hultgren (2019) s. 38 ff;

särskilda slags avtalsformer. Det kan framställas med att alla avtalstyper är avtalsformer, men inte alla avtalsformer är avtalstyper. En avtalsform betraktas som en avtalstyp om det finns speciella avtalsrättsliga normer som är tillämpliga för den aktuella avtalsformen och inga andra. Det är speciella avtalsrättsliga normer som bildar avtalstyper som motiverar vissa slags speciella avtalsrättsliga bedömningar. Uppdelningen i avtalstyper möjliggör en förenklad hantering av de utfyllande rättsverkningarna som har sitt ursprung från avtalet; två avtal som tillhör samma avtalstyp har gemensamma utfyllande rättsverkningar, om inget annat framgår av det enskilda avtalet.¹⁰⁵

Avtalsformen köpeavtal utgör en avtalstyp, eftersom det finns avtalsrättsliga normer som enbart är tillämpliga på köpeavtal. Dryselius nämner att avtalstypen köpeavtal tillhör överlåtelseavtal. Andra avtalstyper såsom gåvoavtal och bytesavtal tillhör också överlåtelseavtal. Överlåtelseavtal är dessutom en avtalstyp för sig, vilket får till följd ”att alla köpeavtal är överlåtelseavtal men alla överlåtelseavtal är inte köpeavtal.”¹⁰⁶ Detta innebär att avtal som sammanfaller med köpeavtal tillhör även avtalstypen överlåtelseavtal. Det finns dessutom avtalsformer som varken utgör eller tillhör någon avtalstyp, vilket innebär att avtalsformen uteslutande regleras av den allmänna avtalsrätten.¹⁰⁷ En avtalsform som faller inom flera avtalstyper kan medföra svårigheter i valet av tillämpliga normer.¹⁰⁸

Hur särskiljs de speciella avtalsrättsliga normerna som konstituerar avtalstyper? Det är inte uppenbart om och i så fall vilken avtalstyp en avtalsform bör tillfalla.¹⁰⁹ Vissa avtalstyper går lätt att urskilja när det finns någorlunda fullständig lagstiftning på området, till exempel vid köp av lös och köp av fast egendom.¹¹⁰ Rättstillämparen får i många fall tolka avtalet för att fastställa avtalstypen, och därigenom valet av utfyllande regler.¹¹¹ När det saknas lagstiftning för en viss avtalsform får rättstillämparen söka urskilja det gemensamma för avtalsformerna som ger skäl för att tala om en avtalstyp. Exempelvis är det gemensamma mellan korttidshyra av en bil och långtidshyra av en byggnadsställning att uthyraren ska göra hyresobjektet tillgängligt för hyrestagaren under hela hyrestiden. En särskild avtalstyp som inte faller under någon annan kallas för *sui generis* (”av en typ för sig själv”).¹¹²

¹⁰⁵ Dryselius (2019) s. 226.

¹⁰⁶ Dryselius (2019) s. 227.

¹⁰⁷ Arvidsson (2018) s. 33; Dryselius (2019) s. 227.

¹⁰⁸ Arvidsson (2010) s. 213–216.

¹⁰⁹ Adlercreutz (2010) s. 21–22; Sundberg (1961) s. 18, 26; Hellner (1989) s. 424; Hellner (2023) s. 25.

¹¹⁰ Här kan dock påpekas att även vid en till synes klar uppdelning finns undertyper, t.ex. vid köp av byggnad på annans mark gäller KöpL men vissa bestämmelser i JB blir tillämpliga enligt 1 § 4 st. KöpL.

¹¹¹ Adlercreutz (2010) s. 49.

¹¹² Jfr Hellner (2023) s. 26.

I det följande ska diskuteras vissa avtalsformer som liknar hyra av lös sak och de olika gränsdragningsproblem som kan uppstå. Jag använder ordet ”avtalsform” i diskussionen för att inte dra förutfattade slutsatser.

2.3.2 Köp av lös egendom

Det saknas en definition av vad som egentligen avses med *köp*. I allmänhet innebär ett köp att egendom överläts till annan mot ersättning i pengar. För att ett avtal ska konstituera ett köp förutsätter det att avtalets innehåll har till syfte att *äganderätten* till egendomen ska flyttas från säljaren till köparen.¹¹³ Enligt Möller kan köpet beskrivas med följande:

Den ena parten (säljaren) har rätt att få en summa pengar (köpeskillingen) med fri förfoganderätt (äganderätt) mot att han fullgör sin skyldighet att låta motparten (köparen) få fri förfoganderätt (äganderätt) över viss egendom (varan). Omvänt har köparen då rätt att få varan med fri förfoganderätt mot att han fullgör sin skyldighet att betala köpeskillingen.¹¹⁴

Detta skiljer sig från upplåtelse av nyttjanderätt av lös egendom.¹¹⁵ Gränsdragningen mellan nyttjanderätt och överlåtelse är dock inte lika självklar som vid en första anblick, se nedan avsnitt 2.3.5 om avbetalningsköp.

I doktrin har det särskilt uttalats att KöpL analogt kan tillämpas på hyra av lös sak.¹¹⁶ KöpL är tillämplig vid köp av lös egendom och är dispositiv.¹¹⁷ Det är vanligt att KöpL används vid ledning för oreglerade avtalstyper eftersom lagen anses ge uttryck för allmänna principer inom kontraktsrätten.¹¹⁸ I NJA 2014 s. 960 uttalade HD att när vägledning sökes i att fastställa innehållet i gällande rätt för icke lagreglerade avtalstyper har KöpL ett särskilt intresse.¹¹⁹ Rättstillämparen måste särskilt beakta hur köp av lös egendom skiljer sig från den avtalsform som KöpL analogt ska tillämpas på. Till skillnad från ett hyresförhållande är köp ett momentant avtal – köpet avser typiskt sett utväxling av två prestationer. Säljaren ska avlämna varan och köparen ska betala. Sedan dessa prestationer är uppfyllda är avtalet som utgångspunkt genomfört. Köp skiljer sig vidare från uthyrning genom att varan definitivt övergår på motparten och att säljaren inte ska underhålla varan och köparen inte ska återlämna varan.¹²⁰ Hyresförhållandet uppfylls inte redan när hyresobjektet avlämnats till hyrestagaren, utan först då hyresobjektet återlämnas till

¹¹³ 1 § KöpL; Munukka 1 § KöpL; Kihlman 1 § KöpL, rubrik 2.2; Möller (1996) s. 61–62; Herre KöpL, rubrik 2.2.1.

¹¹⁴ Möller (1996) s. 61.

¹¹⁵ Håstad (2022) s. 27; Munukka 1 § KöpL.

¹¹⁶ Sundberg (1966) s. 25; Bengtsson (1976) s. 14, 40–41; Hellner (2023) s. 225; Svensson (2016) s. 60–61.

¹¹⁷ 1 § och 3 § KöpL; Håstad (2022) s. 30.

¹¹⁸ Sundberg (1966) s. 25; Bengtsson (1976) s. 14; Hellner (2023) s. 29–30; Svensson (2016) s. 24–25; Millqvist (1986) s. 77; Håstad (2022) s. 35.

¹¹⁹ NJA 2014 s. 960 p. 24; Jfr Dryselius (2019) s. 37.

¹²⁰ Ds 2010:24 s. 24–25.

uthyraren vid hyrestidens slut. Under hyrestiden har parterna återkommande förpliktelser: uthyraren ska hålla hyresobjektet till hyrestagarens förfogande och även underhålla hyresobjektet. Hyrestagaren ska vårda hyresobjektet, betala hyra och vid hyrestidens slut återlämna hyresobjektet.¹²¹

2.3.3 Lån

En vanlig typindelning inom kontraktsrätten är skillnaden mellan onerösa och benefika avtal. Precis som den benefika motsvarigheten till köp är gåva, utgör den benefika motsvarigheten till hyra av lös sak avtal om lån. Med *lån* förstås i denna framställning en ersättningsfri upplåtelse av nyttjanderätt till lös sak.¹²² Här ska dock skiljas från ”penninglån” vilket är en annan beteckning för ”försträckning”.¹²³ Kort sammanfattat är den väsentliga skillnaden mellan låneavtalet och hyresavtalet att ingen ersättning betalas vid lån, medan ersättning betalas vid hyra.¹²⁴ Låneavtalets benefika karaktär medför dock speciella ändamålshänsyn. Låntagarens enda positiva förpliktelse är att vårda och återställa det lånade godset i godtagbart skick; långivaren kan inte räkna med ersättning för sakens förslitning och eventuella risker.¹²⁵

Distinktionen mellan lån och hyra kompliceras med anledning av gränsdragningen mellan onerösa och benefika avtal. Enligt Hellner kan gränsdragningsproblem uppstå vid bedömning av hyresavtal, där det i och för sig ska utgå ersättning, men att ersättningen är så liten i förhållande till nyttjanderättens värde, att det kan diskuteras om onerösa eller benefika regler ska tillämpas.¹²⁶ Exempelvis framgår det i entreprenadsammanhang enligt AB 04 kap. 3 § 5 st. 3 att beställarens anlitade kontrollant får använda entreprenörens kontrollverktyg som finns på arbetsområdet.¹²⁷ En sådan upplåtelse kan tyckas vara benefik men förekommer i en onerös kontext. Här lär parterna knappast ha känslan av ett benefikt rättsförhållande. Betraktas ett avtal inte som rena fall av hyra eller lån anses rättsläget vara oklart.¹²⁸

2.3.4 Tjänst

Tjänsteavtal i sin bredaste bemärkelse brukar beskrivas med avtal där oberoende uppdragstagare utför arbete för annans räkning. Det kan till exempel avse arbete på egendom, transportavtal eller immateriella tjänster. Avtal om tjänster i kommersiella sammanhang är oftast oreglerade i lag.¹²⁹ Det är inte ovanligt med så kallade blandade avtal med inslag av tjänster, exempelvis att

¹²¹ Bengtsson (1976) s. 16–17, 40.

¹²² Bengtsson (1976) s. 17, 69; Ramberg (2018a) s. 154; Jfr SOU 2004:7 s. 56. En gratis-upplåtelse av nyttjanderätt till fast egendom brukar betraktas som en avtalstyp för sig, jfr 7 kap. 1 § JB; Björkdahl (2023) s. 16; SOU 2004:7 s. 56.

¹²³ Bengtsson (1976) s. 69; NJA 2017 s. 1094 p. 6; Hellner (2023) s. 296.

¹²⁴ Hasselrot (1902) s. 1029; Bengtsson (1976) s. 38, 79; Bergström (1978) s. 7.

¹²⁵ Bengtsson (1976) s. 69; Hellner (2023) s. 298.

¹²⁶ Hellner (2023) s. 298–302.

¹²⁷ Samuelsson (2022) s. 88.

¹²⁸ Bengtsson (1976) s. 69.

¹²⁹ Hultgren (2019) s. 42 ff; Hellner (2023) s. 102–103.

en person köper en värmepanna och beställer installation av samma säljare.¹³⁰ Enligt 2 § 2 st. KöpL gäller lagen inte om tjänsten utgör den övervägande delen av säljarens förpliktelse.¹³¹

Gränsdragningen mellan tjänst och hyra av lös sak är inte alltid klar. Anta att ett företag hyr ut en grävmaskin med maskinist. Om maskinen betraktas som ett redskap för maskinisten att utföra visst grävningsarbete rör det sig sannolikt om ett avtal om tjänst. I doktrinen har uttalats att avtalet likväl kan betraktas som hyra.¹³² Syftet med att utföra ett grävningsarbete hade lika lätt kunnat utföras genom ett tjänsteavtal som hyresavtal.¹³³ Frågan uppstår om hyra av grävmaskin med maskinist ska betraktas som ett blandat avtal eller som två separata avtal, ett hyresavtal och ett uppdragsavtal.

Med tanke på att hyresavtal kännetecknas av långvariga avtal kan delar av KomL utgöra källa för analogier.¹³⁴ Ett kommissionsförhållande innebär ett uppdrag för en annan persons räkning men i eget namn sälja eller köpa lös egendom (1 § KomL). Detta kan inte likställas det förhållande som gäller vid hyra, men KomL anses ”i stor utsträckning ge uttryck för allmänna förmögenhetsrättsliga principer.”¹³⁵

2.3.5 Avbetalningsköp

Ett avbetalningsköp innebär ett köp av en vara där betalningen ska erläggas i särskilda poster, varav minst en sedan varan har lämnats ut till köparen, och avtalet innehåller ett återtagandeförbehåll (1 § 2 st. AvbtL). Avtal som faller under AvbtL medför vissa tvingande bestämmelser om bland annat avräkning och uppgörelser vid återtagande av varan.¹³⁶ Även om avtalet betecknas som ett hyresavtal anses avbetalningsköp ändå föreligga om det är avsett att till den vilken varan utlämnas ska bli ägare till den (1 § 3 st. AvbtL). Syftet med regeln är att lagens tvingande regler inte ska kringgås. Tanken är dock inte att regeln ska utgöra en gränsdragning mellan köp och hyra.¹³⁷ Det finns för närvarande inget avgörande från HD som berör frågan om ett hyresavtal ska betraktas som ett köp.¹³⁸ Hänsyn ska tas till avtalets ekonomiska syfte och parternas avsikt med den slutliga förfoganderätten över varan, men rättsläget är osäkert.¹³⁹

¹³⁰ I NJA 2001 s. 138 var köp och installation av värmepannan att betrakta som köp.

¹³¹ Herre KöpL, under rubrik 2.3.2.

¹³² Hellner (2023) s. 26.

¹³³ Hultgren (2019) s. 58–60.

¹³⁴ Ramberg (2005) s. 90.

¹³⁵ O. Johansson KomL, under rubriken 0.4.3; Hellner (2023) s. 225, 244; Prop. 2008/09:88 s. 22, 89; SOU 2004:7 s. 57.

¹³⁶ Sundberg (1966) s. 15.

¹³⁷ Millqvist (1995) s. 555.

¹³⁸ Jfr Möller (1996) s. 56.

¹³⁹ Fors 1 § AvbtL; Hellner (2023) s. 26; Jfr SOU 1975:63 s 112; NJA II 1915 s. 306 f.

Situationen kan uppstå att hyresavtal betraktas som förtäckta avbetalningsköp som faller under AvbtL:s tvingande regler. Det gör sig särskilt gällande när äganderätten till hyresobjektet ska övergå på hyrestagaren vid hyrestidens slut. Motsatt innebär detta att om parterna vid avtalets ingående inte haft avsikt att äganderätten ska övergå på hyrestagaren faller avtalet utanför AvbtL.¹⁴⁰ Även ett hyresavtal som innehåller en *option* för hyrestagaren att förvärva hyresobjektet kan betraktas som ett avbetalningsköp.¹⁴¹ Enligt Millqvist bör en köption i hyresavtalet inte betraktas som en transaktion med avsikt om äganderättsövergång, utan snarare som två transaktioner, först en uthyrning, därefter en försäljning.¹⁴² Ett hyresavtal med en verklig optionsklausul betraktas då som uthyrning fram till dess att hyrestagaren gör optionen gällande.¹⁴³

2.3.6 Leasing

En avtalsform som har fått stor genomslagskraft de senaste decennierna är *leasing*. Begreppet kan närmast översättas till ”uthyrning” eller ”långtidsuthyrning”¹⁴⁴ Oftast används leasing för att beteckna en annan avtalsform än traditionell hyra, något som nedan kommer att presenteras som *finansiell leasing*. I grunden är leasing en finansieringsform som ett alternativ till avbetalningsköpet för att få tillgång till en kapitalintensiv egendom.¹⁴⁵ I fortsättningen syftas på finansiell leasing när det talas om leasing, om inget annat framgår.

Leasing brukar beskrivas med ett trepartsförhållande mellan en leverantör, en leasegivare och en leasetagare. Vid *direkt leasing* tecknar en leverantör ett hyresavtal för en specifik egendom direkt med leasetagaren. Sedan överläts hyresavtalet till ett så kallat leasingbolag (som därefter blir leasegivare). Vid *indirekt leasing* säljer leverantören egendomen till leasegivaren. Leasegivaren tecknar i sin tur ett hyresavtal med leasetagaren. Under leasingtiden har leasetagaren rätt att nyttja leasingobjektet mot betalning av en leasingavgift.¹⁴⁶ Hyrestiden bestäms ofta till den ekonomiska livslängden av leasingobjektet. Vad gäller leasegivarens ansvar för fel brukar det i leasingavtalet framgå att leasetagaren har rätt att överta leasegivarens rättigheter i förhållande till leverantören. Leasegivaren friskriver sig själv från allt felansvar i förhållanden till leasetagaren.¹⁴⁷ Här ska inte särskilt diskuteras de rättsliga implikationer för leasetagaren som denna konstruktion innebär, men klart

¹⁴⁰ Millqvist (1995) s. 555.

¹⁴¹ Håstad (2022) s. 320.

¹⁴² Millqvist (1986) s. 87; Jfr SOU 1994:120 s. 104.

¹⁴³ Fors 1 § AvbtL; Jfr Ds 2010:24 s. 51.

¹⁴⁴ Karlsson-Tuula (2017) s. 99.

¹⁴⁵ Millqvist (1986) s. 13–36; Håstad (2022) s. 321; Nyström (1980) s. 242; Hellner (1988) s. 213; SOU 2004:7 s. 57; Larsson (2019) s. 63; Möller (1996) s. 19–21, 47, 93; Arnesdotter (1984) s. 5–9; Hellner (2023) s. 223–224.

¹⁴⁶ Millqvist (1986) s. 32–33; Möller (1996) s. 21; Hellner (1988) s. 213–221; SOU 1994:120 s. 61.

¹⁴⁷ Millqvist (1986) s. 137–151; Håstad (2022) s. 327; Ramberg (2018a) s. 156; Adlercreutz (2020) s. 190–191; Jfr NJA 1988 s. 230; Hellner (1988) s. 223.

föreligger det en skillnad från den traditionella hyran där uthyraren ansvarar för fel i hyresobjektet genom sin bevarandeplikt.¹⁴⁸

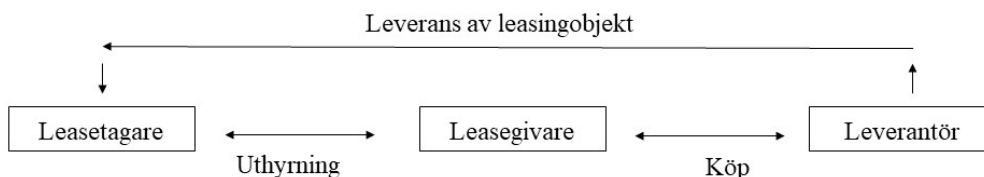


Fig. 1. Trepartsförhållande vid indirekt finansiell leasing

Leasing kännetecknas av att den ekonomiska risken överförs från leasegivaren till leasetagaren, medan den formella äganderätten förblir hos leasegivaren. Som konsekvens svarar leasetagaren för egendomens förlust, förstörelse eller skada oberoende av vållande.¹⁴⁹ Leasingavtalet behöver inte medföra ett tvång för leasetagaren att förvärva egendomen vid avtalstidens slut. Däremot innehåller många leasingavtal en optionsrätt för leasetagaren att köpa egendomen till det bokförda restvärdet eller fortsätta leasa egendomen.¹⁵⁰ Genom detta ligger leasing närmare avbetalningsköp som avtalsform.¹⁵¹

Finansiell leasing ska jämföras med operationell leasing, som liknar det mer traditionella hyresavtal som diskuteras i detta arbete och kan närmast likställas långtidsuthyrning. Vid operationell leasing är hyrestiden oftast kortare än leasingobjektets ekonomiska livslängd.¹⁵²

Det finns inga direkt tillämpbara civilrättsliga regler vid leasing. Rättstillämparen är oftast hänvisad till de regler som gäller vid hyra av lös sak.¹⁵³ Enligt Hellner utvecklas den finansiella leasingen främst genom standardavtal på marknaden, snarare än genom lagstiftningen.¹⁵⁴ Gemensamma drag med hyra av lös sak är att leasingavtalet avser nyttjanderätt till lös sak. Däremot är oftast det viktigaste ändamålet med leasing ett finansiellt och avtalets

¹⁴⁸ Jfr SOU 1994:120 s. 54, 143.

¹⁴⁹ Möller (1996) s. 30, 93 ff; SOU 1994:120 s. 142–143.

¹⁵⁰ Adlercreutz (2020) s. 183–184; Håstad (2022) s. 321–323; Ramberg (2018a) s. 156; Larsson (2019) s. 63.

¹⁵¹ Nyström (1980) s. 254; Millqvist (1986) s. 85–100; Millqvist (1995) s. 545; Håstad (2022) s. 323; Adlercreutz (2020) s. 185–186; Möller (1996) s. 55–56; SOU 1994:120 s. 388 ff.

¹⁵² Millqvist (1986) s. 34 f; Nyström (1980) s. 245–246; Karlsson-Tuula (2017) s. 100–101; Ramberg (2018a) s. 156; Adlercreutz (2020) s. 181; Arnesdotter (1984) s. 7.

¹⁵³ Ramberg (2005) s. 205; Millqvist (1986) s. 51, 77; Adlercreutz (2020) s. 187; Hellner (1988) s. 216; SOU 1994:120 s. 94, 133 ff; Ds 2010:24 s. 26; Nyström (1980) s. 243; Bengtsson (1976) s. 39; Håstad (2022) s. 327; Möller (1996) s. 47.

¹⁵⁴ Hellner (1988) s. 214.

trepartsstruktur motiverar att leasing ska betraktas som en annan avtalsform än avtal om hyra av lös sak.¹⁵⁵

2.3.7 Hyra av fast egendom

Det finns flera olika typer av avtal om upplåtelse av nyttjanderätt till fast egendom. I denna framställning kommer bostadshyra enligt 12 kap. JB huvudsakligen att diskuteras, eftersom den regleringen mest liknar förhållandet vid hyra av lös sak. Precis som vid hyra av lös sak är oftast hyresavtal vid bostäder långvariga avtalsrelationer. Hyresvärden måste fortlöpande underhålla hyresobjektet med en lägsta standard samtidigt som hyresgästen måste vårda hyresobjektet och betala hyra. Således präglas avtalsförhållandet av successiva och återkommande prestationer.¹⁵⁶

Avtalstypen som avses i 12 kap JB föreligger då *hus* eller *delar av hus* upplåts till nyttjande mot ersättning (12 kap. 1 § 1 st. JB). Det förekommer uthyrning av lös egendom men som likväl regleras av 12 kap. JB.¹⁵⁷ Ett exempel är uthyrning av hus på ofri grund, som utgör lös egendom (fast sak) men ändå faller under rekvisitet ”hus”.¹⁵⁸ Ett annat exempel är när en bostadsrättshavare hyr ut sin bostadsrätt. Rent juridiskt hyr bostadsrättshavaren ut sin nyttjanderätt (lös egendom) till en specificerad bostad på bostadsrättsföreningens fastighet. I själva verket rör det sig om en andrahandsuthyrning, vilket kan likställas med vad som gäller när en förstahandshyresgäst hyr ut sin hyresrätt i andra hand.¹⁵⁹ Enligt doktrinen gäller för all uthyrning av hus, oavsett egendomstyp, att upplåtelsen regleras enligt JB.¹⁶⁰

Ett särdrag vid avtal om nyttjanderätt till fast egendom, särskilt vid hyra av bostad, är avtalsformens sociala karaktär.¹⁶¹ Reglerna i 12 kap. JB är i stora delar utformade som en skyddslagstiftning till förmån för hyresgästen.¹⁶² Ett hyresavtal har många gånger till primära syfte att säkerställa bostad åt hyresgästen och dennes familj. Av det följer att det gäller särskilda regler om förlängning av bostadshyresavtal (12 kap. 46 § JB) samt särskild prissättning av hyresrätter (12 kap. 19 §). Eftersom hyresgästen i många fall kategoriseras som den svagare avtalsparten är många bestämmelser tvingande till hyresgästens förmån enligt 12 kap. 1 § 5 st. JB.¹⁶³ Mot hyresgästens intresse att kunna

¹⁵⁵ Hellner (1988) s. 216; Millqvist (1986) s. 15, 21–22, 344 ff; Arnesdotter (1984) s. 29–30; Karlsson-Tuula (2017) s. 101; Jfr SOU 1994:120 s. 52–59; Ds 2010:24 s. 14; Munukka 13 kap. HB.

¹⁵⁶ Björkdahl (2023) s. 18–19; Grauers (2014) s. 15–16.

¹⁵⁷ Grauers (2014) s. 23–24; Cederstierna 12:1 JB; Björkdahl (2023) s. 33–35; SOU 2004:7 s. 57.

¹⁵⁸ Hellner (2023) s. 226; Larsson (2019) s. 62; Jfr dock 1 § i lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad, som gäller hyresavtal som avses i 12 kap. 1 § JB, genom vilket någon utanför näringsverksamhet upplåter en bostadslägenhet för annat än fritidsändamål.

¹⁵⁹ Jensen 7:2 JB; Jfr 2 kap. 10 § bostadsrättslag (1991:614) och 12 kap. 39 § JB.

¹⁶⁰ Beckman 12:1 JB; Larsson (2019) s. 63–65.

¹⁶¹ Björkdahl (2023) s. 15; Ds 2010:24 s. 25.

¹⁶² Jfr NJA 2022 s. 1115 p. 10 och HD dom i mål Ö 5554-22 p. 26.

¹⁶³ Grauers (2014) s. 19–21.

förlänga hyresavtalet står ofta fastighetsägarens (hyresvärdens) intresse att kunna förfoga över bostaden. Det uppstår således en stark intressekonflikt mellan parterna.¹⁶⁴ Med anledning av att 12 kap. JB präglas av sociala tankegångar och påverkats av intressekonflikter mellan parterna måste försiktighet iakttas vid analog tillämpning av 12 kap. JB på hyra av lös sak.¹⁶⁵

2.3.8 Andra avtal

Det är vanligt förekommande att hyra fartyg för transport. Förhållandet regleras i 14 kap. SjöL om befraktning av fartyg. Den som äger fartyg med besättning kallas för *bortfraktare* som träffar avtal med *befraktaren* om att ställa fartyget med besättning till befraktarens förfogande för transport av gods. De två huvudtyperna av befraktningsavtal är *resebefraktning* och *tidsbefraktning*. Enligt 14 kap. 1 § anges att vid resebefraktning beräknas frakten för resa medan vid tidsbefraktning beräknas frakten för tid. Bestämmelser om tidsbefraktning finns i 14 kap. 52–74 §§ SjöL.¹⁶⁶ I litteraturen har vägledning tagits i dessa bestämmelser vid hyra av lös sak.¹⁶⁷ Dock måste särskilt beaktas att reglerna vid tidsbefraktning enligt SjöL är utformade med utgångspunkt att bortfraktaren fortfarande har kontroll över fartyget och dess handhavande, således förekommer ingen vårdplikt för befraktaren.¹⁶⁸

I övrigt får ledning vid hyra av lös sak hämtas från allmänna kontraktsrättsliga principer som gäller bland flera avtalstyper, exempelvis vid avtal om omhändertaget gods såsom depositionsavtal och pantavtal.¹⁶⁹ Deposition skiljer sig från hyra och lån varigenom en person (deponenten) överlämnar i annans vård (depositarien) en lös sak. En annan benämning på avtalstypen är förvaring. Därigenom skiljer sig avtalstypen från hyra då depositarien inte får bruka saken, utan omhändertagandet sker enbart i deponentens intresse.¹⁷⁰

2.4 Diskussion

2.4.1 Gränsdragningar till närliggande avtalsformer

Redan genom definitionen av hyra av lös sak kan vissa gränsdragningar göras mot andra avtalsformer. Med anledning av att ersättning utgår mot nyttjandet är det inte fråga om lån. Visserligen kan det uppstå svåra gränsdragningar huruvida det funnits en gävoavsikt eller inte. Emellertid avses med hyra av lös sak i denna framställning ett oneröst avtalsförhållande. Hyra av lös sak förutsätter vidare att samma egendom som upplåtits ska lämnas tillbaka. I det

¹⁶⁴ Idag företräds hyresmarknadens parter primärt av Hyresgästföreningen, Sveriges allmännyttiga och Fastighetsägarna, SOU 2012:88 s. 47 ff.

¹⁶⁵ Sundberg (1966) s. 23–24; Bengtsson (1967) s. 582; Bengtsson (1976) s. 14, 40–41; Hellner (2023) s. 225; Jfr NJA 2018 s. 19.

¹⁶⁶ Gorton 14:52 SjöL.

¹⁶⁷ Ramberg (2005) s. 90.

¹⁶⁸ För hyra av fartyg, se Falkanger (1967).

¹⁶⁹ Ds 2010:24 s. 25; Bengtsson (2007) s. 18.

¹⁷⁰ Bengtsson (1976) s. 8.

avseendet skiljer sig hyra från försträckning. Således faller förbrukningsvaror inte in under hyra av lös sak.

Underförstått är dessutom att hyrestagaren inte får äganderätten till hyresobjektet; det är därför inte tal om ett köp eller avbetalningsköp. Den samstämmiga åsikten i litteraturen är att om ett avtal om hyra av lös sak innehåller en optionsrätt för hyrestagaren att förvärva hyresobjektet innebär det inte *i sig* att avtalet ska betraktas som ett förklätt köp. En svår gränsdragning mellan hyra och köp uppstår om hyrestiden omfattar hela hyresobjektets livslängd, så att det i realiteten framstår som om priset för varan betalas i form av hyresbetalningar. Enligt Christina Ramberg får gränsdragningen mellan köp och hyra inte större praktisk betydelse.¹⁷¹ Jag är inte enig med Ramberg eftersom jag anser att det föreligger stora skillnader mellan parternas förpliktelser vid hyra och köp. Bland annat att risken (faran) för varan inte övergår på hyrestagaren samt att hyrestagaren har en vårdplikt och uthyraren en bevarandeplikt under hyresförhållandet. Jag anser att det absolut är relevant att fastställa en skiljelinje mellan hyra och köp.

Med anledning av att definitionen av hyra av lös sak i denna framställning faller utanför AvbtL kommer den lagens bestämmelser bortses från i fortsättningen. Självfallet måste varje hyresavtal bedömas i enskilda fallet, men klart gäller att den dispositiva rätten vid hyra *inte* innehåller en optionsrätt för hyrestagaren att förvärva egendomen. Tvärtom har hyrestagaren en förpliktelse att återlämna hyresobjektet till uthyraren vid hyrestidens slut.¹⁷² Det stämmer väl överens med definitionen som kommer till uttryck i 1:101(3) DCFR.

Det förekommer en osäker skiljelinje mellan avtal om hyra av lös sak och leasingavtal. Vid operationell leasing sammanfaller ofta avtalsföremålet och partsstrukturen med avtal om hyra av lös sak. Däremot, vid finansiell leasing är det vanligt med ett trepartsförhållande där parterna klär sig i andra förpliktelser än vad som är vedertaget vid hyra av lös sak. Här föreligger ett annat avtalsföremål och partsstruktur som skapar en gränsdragning mot hyra av lös sak i traditionell mening. Onekligen kan det uppstå svåra skiljelinjer mellan avtalsformerna och någon vattentät gräns är inte heller åsyftad.¹⁷³ Med anledning av den finansiella leasingens trepartsstruktur och finansiella funktion anser jag att det inte är lämpligt att likställa avtalsformerna. Enligt min mening framstår finansiell leasing alltmer som sin egen särskilda avtalstyp som ska hållas åtskilt från hyra av lös sak.

Som antydde i avsnitt 2.3.4 med exemplet om uthyrning av en grävmaskin med maskinist anses det i doktrinen att det kan uppstå gränsdragningsfall mellan hyra av lös sak och tjänst. Jag anser att situationen inte behöver kompliceras mer än att vid hyra av lös sak avses enbart lösa saker. En maskin som

¹⁷¹ Ramberg (2005) s. 91.

¹⁷² Jfr Ds 2010:24 s. 23 och avsnitt 3.2.

¹⁷³ Jfr Millqvist (1986) s. 36–37.

hyrs ut med maskinist kan inte vara ett avtal om hyra av lös sak eftersom människor faller utanför definitionen. Vid uthyrning av grävmaskin med maskinist tar dessutom maskinisten större befattning med grävmaskinen än vad som skulle ha varit fallet om uthyraren vid upplåtelse av en industrimaskin enbart lät en mekaniker ta hand om maskinen under hyrestiden för att uppfylla uthyrarens bevarandeplikt. Jag skulle i stället hänföra avtalet som ett uppdragsavtal (tjänst). Med anledning av definitionen av lös sak görs härutöver en avgränsning från hyra av anställda och uppdragstagare.

Emellertid uppstår frågan om uthyrning av grävmaskin med maskinist bör betraktas som ett blandat avtal bestående av ett hyres- och tjänsteavtal. Jag anser att en sådan konstruktion är ändamålsenlig, men problem kan uppstå med vilka avtalsförpliktelser som ska hänföras till hyresavtalet respektive tjänsteavtalet. Däremot, om tjänsteavtalet är den övervägande förpliktelsen kan hela avtalet ses som ett tjänsteavtal och grävmaskinen betraktas som grävmaskinistens redskap. Hyresavtal skiljer sig genom att avse prestation av egendom. Det är hyrestagaren som har medkontrahentens egendom i sin besittning, inte att egendom ska bli föremål för arbete eller annan åtgärd som är vanligt vid tjänst. Även om både hyresavtal och tjänsteavtal löper under längre tid finns skäl att hålla isär tjänster från upplåtelse av nyttjanderätt. Beröringspunkterna mellan hyra och tjänst förefaller vara små.¹⁷⁴ I fortsättningen görs en skiljelinje mot tjänsteavtal vid hyra av lös sak.

En ytterligare fråga är hur avtal om hyra av lös sak ska ställas mot hyra av annan egendom och JB:s tillämpningsområde. Som redan presenterats kan JB vara tillämplig lag vid hyra av lös egendom, exempelvis när en arrendator hyr ut sitt hus. Jag anser att huset i föreliggande situation ska betraktas som *fast sak*. Hade emellertid huset och fastigheten kommit i samma ägares hand hade det blivit fast egendom. Det finns situationer av uthyrning av *fasta saker* som faller direkt utanför JB:s tillämpningsområde, exempelvis ett sågverk som ägs av arrendatorn och som är fast anbringat till annans fastighet.

Här uppstår en lucka i fråga om tillämpliga normer, eftersom uthyrningen inte faller under JB och inte heller i den definition om avtal om hyra av lös sak som presenteras här. Enligt Larsson skulle sådana fasta saker, till exempel master eller ledningar som inte ägs av fastighetsägaren, betraktas som hyra av lös egendom.¹⁷⁵ Jag anser att avtal om hyra av lös egendom, särskilt hyra av fasta saker, ska hållas isär från hyra av lös sak. Jag tycker att Larsson är okritisk till den väsentliga skillnaden mellan egendomstyper som samlas under begreppet ”lös egendom”. Här ska dock inte spekuleras i hur de utfyllande normerna skulle skilja sig åt, men för uppsatsens del görs en avgränsning från avtalsformen hyra av fasta saker. Enligt min uppfattning uppstår

¹⁷⁴ Jfr Ds 2008:55 s. 92 f; Ds 2009:13 s. 199, 257–258; SOU 1979:36 s. 110–112.

¹⁷⁵ Larsson (2019) s. 63–65.

gränsdragningsproblem först när det är fråga om egendomen är en *lös sak* eller *fast sak*, och inte enbart om det rör sig om fast eller lös egendom.

Med av uppsatsens gjorda gränsdragning mellan lösa och fasta saker kan situationer uppstå då uthyraren hyr ut ett hyresobjekt som vid hyrestidens början utgjorde en lös sak, exempelvis ett kylskåp, men som sedan under hyrestiden installeras av hyrestagaren i dennes bostad. Genom att kylskåpet installeras i bostaden omvandlas egendomen till en fast sak (dock ej fast egendom). Uppsatsen har inte till ändamål att utreda denna problematik med att hyresobjekt omvandlas under hyrestiden från en lös sak till fast sak och vice versa, men jag anser att det inte skulle bli några större praktiska problem; syftet är under alla omständigheter att hyresobjektet ska lämnas tillbaka.¹⁷⁶

2.4.2 Hyra av lös sak som avtalstyp

Frågan är om hyra av lös sak ska betraktas som sin egen avtalstyp. Eftersom det *dels* finns många gränsdragningsproblem till närliggande avtalsformer, *dels* att det saknas direkt tillämpbara normer vid hyra av lös sak, är det inte självklart att avtalsformen utgör sin egen avtalstyp. En avtalstyp förutsätter dock inte att det finns tillämplig lagstiftning, utan snarare att det finns särskilda utfyllande regler som särskilt gäller för den aktuella avtalstypen. Enligt mig får hyra av lös sak, enligt den definition som stadgas ovan, betraktas som *sui generis* och därmed som en avtalstyp.¹⁷⁷ Jag anser för det första att det inte finns andra avtalstyper vars normer blir direkt tillämpbara, även om det finns svåra gränsdragningsfall till närliggande avtalstyper. För det andra hindrar inte frånvaro av lagstiftning från att avtalsformen hyra av lös sak betraktas som sin egen avtalstyp; de utfyllande normerna får bestämmas genom analogier till närliggande avtalstyper och rättspraxis. För hyra av lös sak som avtalstyp blir det vidare intressant, med anledning av brist på lagstiftning, att fastställa närliggande avtalstyper att kunna dra ledning från.

2.4.3 Utfyllande rätt

Ovan genomförda diskussion om de olika avtalstypernas gränsdragningar till avtal om hyra av lös sak har varit värdefull i fråga om lämpligheten till analogier, utöver att kunna fastställa hyra av lös sak som sin egen avtalstyp. Den centrala ställning som KöpL har inom förmögenhetsrätten gör den till en naturlig utgångspunkt för analog tillämpning på hyra av lös sak. Hyra påminner om köp genom att uthyraren ska avlämna en viss sak vid en viss tidpunkt och i ett visst skick till hyrestagaren.

Däremot bör understrykas att hyresavtalet skiljer sig från köpet genom att hyresavtalet är ett varaktigt avtal som förutsätter löpande förpliktelser. Den centrala skiljelinjen är att egendomen upplåts för brukande, inte att egendomen överläts.¹⁷⁸ Således motiverar inte alltid de köprättsliga reglerna en

¹⁷⁶ Här förbigås den sakrättsliga problematiken.

¹⁷⁷ Jfr Lindell-Frantz (2017) s. 124; Adlercreutz (2020) s. 179; Hellner (2023) s. 223.

¹⁷⁸ Jfr Hultgren (2019) s. 156.

analogi, särskilt inte efter den tidpunkt då hyresobjektet har avlämnats till hyrestagaren. Avtal som sträcker sig över längre tid medför oftast andra problem jämfört med avtalsrelationer som avvecklas på kort tid, då förutsättningarna under avtalsrelationen kan ändras.¹⁷⁹ Att KöpL innehåller en viss regel är därför inget övertygande argument att samma regel ska gälla vid hyra av lös sak.¹⁸⁰

Även avtalstypen lån, som ligger nära avtalstypen hyra av lös sak, kan bidra med analogi. Däremot måste särskilt beaktas att lån är ett benefikt avtal, som väsentligen skiljer sig från onerösa avtal. Eftersom hyresavtal avser varaktiga avtalsförhållanden kan även 14 kap. SjöL utgöra källa för analogi i vissa fall. Allmänna kontraktsrättsliga principer kan dessutom ge ledning i oreglerade fall, exempelvis principer som kommer till uttryck i KomL.

Det finns flera likheter som talar för att 12 kap. JB kan tillämpas analogt vid hyra av lös sak. Precis som vid hyra av lös sak kännetecknas hyra av fast egendom av långvariga avtal där prestationer utbyts fortlöpande. Karakteristiskt för hyresavtalet är att uthyraren tillhandahåller egendom som finns i hyrestagarens besittning och används av denne, utan uthyrarens kontroll. Avtalsförhållanden vid hyra av fast egendom får anses vara mer ingripande för uthyraren än motsvarande förhållande vid hyra av lös sak, eftersom lagstiftningen på området har stark prägel av social hänsyn. Det får stå klart att dessa sociala hänsynstagande knappast gör sig till känna vid hyra av lös sak i kommersiella förhållanden. Med anledning av detta måste försiktighet iaktas när reglerna från 12 kap. JB analogt tillämpas på hyra av lös sak.

Jag anser att det är särskilt motiverat att främst tillämpa 12 kap. JB och KöpL vid kartläggning av reglerna vid hyra av lös sak. Det kan förekomma för en läsare att det skulle uppstå en konkurrens mellan JB och KöpL ifråga om vilken lag som bör tillämpas analogt på hyra av lös sak. Jag är tveksam till ett sådant påstående. För det första konstateras att JB reglerar varaktiga hyresavtal av fast egendom, till skillnad från KöpL som reglerar den momentana avtalstypen köp som snabbt ska omsättas. Jag finner det angeläget att lagarna inte konkurrerar med varandra utan snarare kompletterar varandra i olika skeden av hyresförhållandet: KöpL ger ledning till hyrestagaren och uthyrarens rättsliga förpliktelser fram till att hyresobjektet avlämnas. Därefter ger JB ledning för de rättsliga förpliktelserna under hyresobjektets nyttjande fram till hyresförhållandets slut. Uttalar både KöpL och 12 kap. JB samma princip ger det en stark indikation för gällande utfyllande rätt vid en analog tillämpning för hyra av lös sak. Uttalar lagarna olika principer förefaller det lämpligt att utifrån en skälighetsbedömning med beaktande av avtalstypernas särskilda drag bedöma hur en analog tillämpningen bör göras i det enskilda fallet.¹⁸¹

¹⁷⁹ Jfr Grauers (2014) s. 16–17.

¹⁸⁰ Jfr Ds 2010:24 s. 50.

¹⁸¹ Jfr Sundberg (1966) s. 26–28; Bengtsson (1967) s. 582; Millqvist (1986) s. 77.

3 De rättsliga förpliktelse

3.1 Inledning

För att undersöka förhållandet mellan uthyrarens bevarandeplikt och hyrestagarens vårdplikt ska uppsatsen undersöka förpliktelse i form av dels uppkomst och upphörande, dels påföljder, dels innehåll och ansvar för brister. Med *brister* i hyresobjektet avses ett samlingsbegrepp för fel, skador, förslitning och andra avvikelser i hyresobjektet.

Hyresförhållandet kan delas in i tre skeden baserat på hur hyresavtal kronologiskt sett brukar utvecklas. Det första kallas för det *inledande skedet* och sträcker sig från hyresavtalets ingående till att hyresobjektet avlämnas. Det andra kallas för *nyttjandeskedet*, vilket sträcker sig från avlämnandet till och med hyrestidens slut. Det sista och tredje skedet kallas för *återlämnandeskede*, vilket är den tid då hyrestagaren ska återlämna hyresobjektet.¹⁸²



Fig. 2. Olika skeden under ett hyresförhållande

3.2 Hyrestiden

Under nyttjandeskedet löper hyrestiden. Under denna tid gör sig både vård- och bevarandeplikten gällande. Det är därför angeläget att undersöka förutsättningarna för hyrestidens inledande, upphörande och förlängning.¹⁸³

Uthyraren ska avlämna hyresobjektet på avtalad tid och naturligtvis innan hyrestiden inleds. Uthyraren är enligt sin bevarandeplikt skyldig att göra hyresobjektet tillgängligt för hyrestagaren under hela hyrestiden. Genom att hyrestiden börjar och hyresobjektet avlämnas inleds hyrestagarens vårdplikt. Har parterna inte avtalat om en särskild tidpunkt för hyrestidens början ska

¹⁸² Jfr Sundberg (1966) s. 168 ff.

¹⁸³ Millqvist (1986) s. 232.

hyrestiden inledas inom skälig tid från hyresavtalets ingående. Detta följer sannolikt av en analog tillämpning av 9 § 1 st. KöpL.¹⁸⁴ Vidare gäller *in dubio* att hyrestagaren ska hämta hyresobjektet där uthyraren har sitt affärsställe enligt 6 § KöpL.¹⁸⁵ Här passar inte en analogi med 12 kap. JB:s regler på grund av egendomsstypen särskilda art. På samma sätt som uthyraren ska avlämna hyresobjektet ska hyrestagaren medverka till uthyrningen, vilket följer analogt av 50 § KöpL.¹⁸⁶ Avlämnas inte hyresobjektet eller avlämnas hyresobjektet för sent, och det inte beror på hyrestagaren eller något förhållande på dennes sida, föreligger dröjsmål med avlämnandet.¹⁸⁷ Att hyresobjektet inte hålls tillgängligt för hyrestagaren är ett avtalsbrott vilket berättigar hyrestagaren till påföljder. Närmast till hands är att analogt tillämpa den påföljds katalog som gäller enligt 22 § KöpL.¹⁸⁸

Ett avtal om hyra av lös sak kan antingen ingås på *bestämd tid* (viss tid) eller på *obestämd tid* (tills vidare).¹⁸⁹ Framgår det inte av avtalet om hyrestiden är bestämd eller obestämd, anses det följa av närliggande lagstiftning och allmänna principer vid varaktiga avtalsförhållanden att hyrestiden ingåtts på obestämd tid.¹⁹⁰

Är ett hyresavtal ingånget på bestämd tid upphör hyresförhållandet som utgångspunkt vid hyrestidens slut. Hyresavtalet förutsätts inte sägas upp för att upphöra.¹⁹¹ Om ingendera parten vid hyrestidens slut gör ett försök att avsluta hyresförhållandet, exempelvis att lämna tillbaka hyresobjektet eller begära tillbaka hyresobjektet, uppstår frågan vad som händer med hyresförhållandet. Med hänsyn till regeln i 12 kap. 3 § 3 st. 2 p. JB och 34 § 2 st. KomL anses hyrestagarens användning av hyresobjektet utan uthyrarens protest medföra att hyresavtalet förlängs på obestämd tid genom konkludent handlande.¹⁹² En liknande konstruktion förfaller lämplig vid hyra av lös sak, med följd att vård- och bevarandeplikten fortsätter att löpa.¹⁹³

Är ett hyresavtal ingånget på obestämd tid kan det sägas upp när som helst, vilket framgår av en analog tillämpning av 12 kap. 3 § 1 st. JB och 32 § KomL.¹⁹⁴ Härtill skiljer sig situationen om avtalsförhållandet upphör genom

¹⁸⁴ Hellner (2023) s. 227; Ds 2010:24 s. 28; Larsson (2019) s. 66; SOU 2004:7 s. 62; Jfr Hasselrot (1902) s. 1057; 2:101(1)(c) och 3:101 DCFR.

¹⁸⁵ Bengtsson (1976) s. 46; Hellner (2023) s. 227; Jfr 3:101 DCFR.

¹⁸⁶ Millqvist (1986) s. 168; Jfr 5:103 DCFR.

¹⁸⁷ Jfr Bengtsson (1976) s. 46.

¹⁸⁸ Jfr Sundberg (1966) s. 76–77; Millqvist (1986) s. 118 ff; Hellner (2023) s. 235–237; Bengtsson (1976) s. 46–48.

¹⁸⁹ Jfr Hasselrot (1922) s. 64; 2:102 DCFR.

¹⁹⁰ 12 kap. 3 § 1 st. JB; 33 § 1 st. KomL; 2 kap. 24 § 2 st. lag (1980:1102) om handelsbolag och enkla bolag; 24 § HAL; Hellner (2023) s. 227, 252; Millqvist (1986) s. 231; Ramberg (1995) s. 106; Ramberg (2018a) s. 155; Larsson (2019) s. 66; SOU 2004:7 s. 61; Ds 2010:24 s. 26.

¹⁹¹ Jfr 12 kap. 3 § 2 st. 2 men. JB.

¹⁹² Ramberg (1995) s. 108.

¹⁹³ Jfr 2:103 DCFR.

¹⁹⁴ Hellner (2023) s. 252; Jfr Ds 2010:24 s. 26–27.

ordinär uppsägning eller *förtida* uppsägning, något som ska diskuteras i det följande.

Vid en ordinär uppsägning behöver inte uppsägande part motivera sitt ställningstagande; avtalsförhållandet upphör normalt efter en viss uppsägningstid.¹⁹⁵ Det ställs inget krav på uppsägningens innehåll.¹⁹⁶ Parternas förpliktelser kvarstår även under uppsägningstiden.¹⁹⁷ Att parterna vid ett långvarigt avtalsförhållande ska iakta en skälig uppsägningstid anses vara en allmän princip inom kontraktsrätten.¹⁹⁸

Bedömning om vad som är skälig uppsägningstid vid hyra av lös sak får bedömas i det enskilda fallet. Det finns ingen tydlig vägledning i praxis eller litteratur. Ingen vägledning ges i fråga om skälig uppsägningstid i 12 kap. JB. I NJA 1992 s. 168 hyrde ett bolag ut vissa maskiner till ett konkursbo. Av utredningen framgick att ingen bestämd hyrestid avtalats. HD uttalade att om någon bestämd tidslängd för uthyrning inte avtalats, har vardera parten rätt att när som helst, med iakttagande av skälig uppsägningstid, frånträda avtalet. HD bedömde att en uppsägningstid om fem veckor var tillräckligt när hyresförhållandet enbart avsåg ett provisoriskt arrangemang. Det är dock inte klart vad den *minsta* uppsägningstiden skulle ha varit i fallet.¹⁹⁹

I NJA 2009 s. 672, i fråga om skälig uppsägningstid vid ett återförsäljaravtal, hänvisade HD till DCFR. Kommentaren till bestämmelsen 2:103 DCFR, som uttrycker att hyresavtal på obestämd tid kan upphöra efter en skälig uppsägningstid, anger att hyrestiden, investeringar, möjligheter till alternativa hyresobjekt och hyresobjektets egenart är alla faktorer som beaktas vid bedömningen av skälig uppsägningstid. Jag anser även att beräkningsgrunden för hyran skulle kunna spela roll, eftersom det kan ge en indikation på tidsaspekten för avtalet, exempelvis att hyran beräknas dygnsvis, veckovis, månadsvis och så vidare. Det sistnämnda bör inte förstås alltför bokstavligen. Det kan förekomma situationer där hyrans beräkning är för kort för att vara vägledande för uppsägningstidens längd.

Med en förtida uppsägning kan avtalsförhållandet avvecklas utan uppsägningstid (hävning). Det förutsätter oftast att uppsägningen beror på någon särskild omständighet, exempelvis motpartens väsentliga avtalsbrott.²⁰⁰ Hinder som beror på partens egna förhållanden kan inte grunda en förtida uppsägning.²⁰¹

¹⁹⁵ Prop. 2008/09:88 s. 66; Hasselrot (1922) s. 65; Jfr 2:102 DCFR.

¹⁹⁶ Jfr dock 12 kap. 8 § 1 st. JB.

¹⁹⁷ Jfr Millqvist (1986) s. 232.

¹⁹⁸ NJA 2009 s. 672; NJA 2018 s. 19.

¹⁹⁹ Jfr SOU 1994:120 s. 181–182.

²⁰⁰ Prop. 2008/09:88 s. 66; Jfr dock Bengtsson (1976) s. 45.

²⁰¹ Bengtsson (1976) s. 45.

Hyrestagaren ska vid hyrestidens slut återställa hyresobjektet. Egendomen ska i princip vara i samma skick som den togs emot, bortsett från den försämring som kan följa av normal förslitning.²⁰² Har hyresobjektet totalförstörts, utan hyrestagarens vållande, är omöjligheten att återställa hyresobjektet inget som hyrestagaren kan belastas för.²⁰³

Närmast till hands är att betrakta återlämnandeskedet som ett inverterat avlämnande.²⁰⁴ Således följer att uthyraren ska medverka vid hyresobjektets avlämnande enligt analog tillämpning av 50 § KöpL.²⁰⁵ Det anses dock att hyrestagaren ska återställa hyresobjektet till uthyraren.²⁰⁶ Vid försenat återställande av hyresobjektet blir hyrestagaren fortsatt skyldig att betala hyra. Därutöver förlängs hyrestagarens vårdplikt under den tid då dröjsmålet varar. Därtill kan hyrestagaren bli skadeståndsskyldig mot uthyraren för de förluster uthyraren drabbas av med anledning av dröjsmålet.²⁰⁷

3.3 Pris och betalning

Den ersättning som hyrestagaren betalar för nyttjandet av hyresobjektet kallas för *hyra*.²⁰⁸ Det allra vanligaste är att hyra utgår i pengar, även om 13 kap. 1 § HB hänvisar till att ersättningen även kan utgå på annat sätt, exempelvis i varor.²⁰⁹ Avtalar parterna inte om hyran eller hyrans bestämmande ligger närmast till hands att tillämpa 45 § KöpL analogt. I ett mål från HovR tillämpade domstolen 45 § KöpL analogt om vad som skulle utgöra skälig hyra för en byggnadsställning.²¹⁰ Enligt en analog tillämpning av bestämmelsen ska hyrestagaren betala vad som är skäligt med hänsyn till hyresobjektets beskaffenhet, hyrestiden, gängse pris för sådana hyresavtal och omständigheter i övrigt.²¹¹ Här är det inte lämpligt att tillämpa hyrans bestämmande enligt bruksvärdet som kommer till uttryck i 12 kap. 19 JB.

Som utgångspunkt har inte någon part rätt att justera hyra under hyrestiden. Parterna kan avtala att hyran ska justeras efter index eller liknande. Har ena

²⁰² Bengtsson (1976) s. 58–59; Ramberg (1995) s. 118; Sundberg (1966) s. 318; Lundstedt (1939) s. 92.

²⁰³ Se vidare avsnitt 3.4.5.

²⁰⁴ Sundberg (1966) s. 329 ff.

²⁰⁵ Jfr 3:105 DCFR.

²⁰⁶ Hellner (2023) s. 230–233; Lundstedt (1939) s. 97; Hasselrot (1902) s. 1231; SOU 2004:7 s. 64; Ds 2010:24 s. 36–37; Millqvist (1986) s. 233; Larsson (2019) s. 68; Jfr 5:109 DCFR.

²⁰⁷ Millqvist (1986) s. 234–235; Sundberg (1966) s. 329; Jfr Hasselrot (1902) s. 1238 ff.

²⁰⁸ Jfr 12 kap. 19 § JB; Hasselrot (1922) s. 34.

²⁰⁹ Hasselrot (1902) s. 1030; Lundstedt (1939) s. 70–71.

²¹⁰ HovR mål T 2386-20; Jfr NJA 2001 s. 177 där HD uttalat att 45 § KöpL kan analogt tillämpas på bl.a. entreprenadförhållanden.

²¹¹ Jfr Ramberg (2018a) s. 155; Ramberg (2005) s. 94–95; Larsson (2019) s. 66; Millqvist (1986) s. 210 ff; Hellner (2023) s. 230; SOU 2004:7 s. 61; Hasselrot (1902) s. 1124; 5:101 DCFR.

parten bestämmanderätt över hur hyran ska fastställas följer av NJA 2005 s. 142 att hyran ska justeras på ett lojalt och konsekvent sätt.

Har parterna inte avtalat om tidpunkten för hyrans betalning är den samstämmiga uppfattningen att hyrestagaren ska betala hyran i efterskott.²¹² Detta är motsatt till vad som gäller vid fast egendomen enligt 12 kap. 20 § JB och att prestationerna ska utväxlas samtidigt vid köp enligt 49 § KöpL.²¹³ Vid hyrestagarens dröjsmål med betalning bör uthyraren ha rätt till påföljder med analog tillämpning av 51 § KöpL.²¹⁴

Jag anser att hyrans storlek är en viktig omständighet att beakta i fråga om parternas övriga förpliktelser. Priset för nyttjandet kan fungera som en omständighet i bedömningen beträffande uthyrarens bevarandeplikt respektive hyrestagarens vårdplikt samt fel i hyresobjektet.²¹⁵

3.4 Uthyrarens bevarandeplikt

3.4.1 Allmänna utgångspunkter

Uthyrarens *bevarandeplikt* brukar beskrivas med uthyrarens ansvar för egendomens skick under hela hyrestiden. Uthyraren måste efter avlämnandet bevara och underhålla godset i kontraktens skick så att hyresobjektet kan användas på avtalat sätt.²¹⁶ Som utgångspunkt innebär bevarandeplikten att uthyraren inte får hindra hyresgästen att behålla besittningen och nyttja hyresobjektet. Hur långt denna plikt sträcker sig går inte att uttala sig om i alla sammanhang, utan bevarandeplikten beror oftast på faktorer i det enskilda fallet såsom hyrestiden, hyresobjektet och syftet med uthyrningen.²¹⁷

En central följd av hyresavtalet är att uthyraren behåller äganderätten och står risken för olyckshändelser (*casus*) under hyrestiden, även om hyrestagaren har kontroll över hyresobjektet. Således är det inte tal om *riskens* övergång som vid köpeavtalet.²¹⁸ Detta får särskilda konsekvenser på uthyrarens bevarandeplikt som ska diskuteras i det följande avsnittet.

För att närmare klargöra bevarandeplikten omfattning ligger närmast till hands att analogt tillämpa närliggande lagstiftning. Med anledning av att KöpL inte är konstruerad för perdurerande (fortlevande)

²¹² Hellner (2023) s. 237; Ramberg (1995) s. 105; Ramberg (2018a) s. 155; Larsson (2019) s. 66; Bengtsson (1976) s. 53–54; Hasselrot (1902) s. 1030, 1211; Millqvist (1986) s. 211; Lundstedt (1939) s. 91; Ds 2010:24 s. 34; Jfr 5:102 DCFR.

²¹³ Hellner (2023) s. 230; SOU 2004:7 s. 61.

²¹⁴ Millqvist (1986) s. 211–212.

²¹⁵ Jfr Lundstedt (1939) s. 87.

²¹⁶ Sundberg (1966) s. 99, 225–226, 237; Larsson (2019) s. 66; Millqvist (1986) s. 189 ff; Hasselrot (1922) s. 17; Bengtsson (1976) s. 51–52; Ramberg (2018a) s. 154; Jfr 3:104 DCFR.

²¹⁷ Hellner (2023) s. 228; Bengtsson (1976) s. 51–52.

²¹⁸ Bengtsson (1976) s. 51–52.

prestationsskyldighet är det för handen att hänföra sig till analogier med 12 kap. JB.²¹⁹ Enligt 12 kap. 15 § 1 st. JB ska hyresvärden hålla lägenheten i ett sådant skick som anges i 9 §, det vill säga, att den enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Bestämmelsen avser att trygga hyresgästens brukande av lägenheten. Rättstillämparen bör dock vara försiktig med att dra alltför långtgående slutsatser eftersom reglerna är motiverade av sociala skäl. Vid tidsbefraktning enligt 14 kap. 52 § SjöL ska bortfraktaren se till att fartyget uppfyller de krav som ställs i vanlig fraktfart under hela hyrestiden, bland annat att fartyget hålls i sjövärdigt skick och det transportåtagande som följer av tidsbefraktningsavtalet.²²⁰ Det får anses gälla att uthyraren vid hyra av lös sak ska bevara hyresobjektet i ett sådant skick att hyresobjektet kan brukas för det avtalade ändamålet.

Bevarandeplikten omfattar som regel att uthyraren ska avhjälpa skador på hyresobjektet så att hyrestagaren kan använda hyresobjektet under hela hyrestiden. Men bevarandeplikten kan rimligen inte sträcka sig så långt att uthyraren ovillkorligen ska avhjälpa all skada. Klart får anses gälla att det är naturligt att varje part ansvarar för de skador på hyresobjektet som uppkommer genom vållande från hans sida.²²¹ Mindre klart är dock hur uthyrarens bevarandeplikt förhåller sig till de fall då hyresobjektet skadas på grund av olyckshändelse eller om fel uppstår på hyresobjektet.²²²

I doktrin har det särskilt diskuterats hur omfattande bevarandeplikten bör vara. Bengtsson menar att uthyraren är skyldig att hålla hyresobjektet i brukbart skick, men uthyrarens bevarandeplikt sträcker sig sannolikt inte så långt att uthyraren undantagslöst måste reparera skada som hyrestagaren eller någon på dennas sida orsakat hyresobjektet.²²³ Millqvist anser att uthyraren ansvarar för att hyrestagaren kan använda hyresobjektet under hela hyrestiden, men menar att det är tveksamt om uthyraren har ”bevarandeplikt i betydelsen skyldighet att åtgärda uppkomna partiella skador och brister på objektet på grund av casus som inte omfattas av hyrestagarens vårdplikt, alternativt lämna ersättningsobjekt eller betala ersättning.”²²⁴ Sundberg anser att bevarandeplikten innebär en förpliktelse för uthyraren att avhjälpa fel som uppträder under hyrestiden, under förutsättning att hyrestagaren inte ansvarar för dem. Sundberg går däremot inte vidare in i detalj om bevarandepliktens omfattning.²²⁵ Hellner anser att rättsläget är osäkert.²²⁶ Hasselrot anser att bevarandeplikten får stå i rimlig ekonomisk proportion till vad som är skäligt.

²¹⁹ Sundberg (1966) s. 229.

²²⁰ Gorton 14:52 SjöL.

²²¹ Bengtsson (2018) s. 196.

²²² Hellner (2023) s. 228.

²²³ Bengtsson (1976) s. 52–53; Jfr Ds 2010:24 s. 32–33.

²²⁴ Millqvist (1986) s. 190.

²²⁵ Sundberg (1966) s. 237.

²²⁶ Hellner (2023) s. 228.

Uthyraren ska inte behöva bekosta oskäligt dyra reparationer, särskilt inte om reparationen överstiger hyresobjektets värde.²²⁷

För att vidare undersöka bevarandeplikten ska fyra typfall av brister i hyresobjektet analyseras. Typfallen representerar inte alla möjliga brister under hyrestiden som kan aktualisera uthyrarens bevarandeplikt, men uppsatsen får begränsas till dessa i mån av tid. Vid kontraktsbrott beträffande bevarandeplikten kan i stort sett hänvisas till påföljderna som presenteras i avsnitt 3.4.6 om påföljder.²²⁸

3.4.2 Förslitning

En naturlig konsekvens av normalt brukande av hyresobjektet är att det uppstår brister i form av förslitning och annan värdeminskning. Oftast görs en skillnad mellan om förslitningen drabbar hyrestagaren eller uthyraren.²²⁹ Vid normal bostadshyra drabbar förslitningen hyresvärden (12 kap. 24 § JB),²³⁰ medan vid arrendetypen jordbruksarrende drabbar förslitning arrendatorn (9 kap. 15–28 §§ JB).²³¹ För hyra av lös saks vidkommande är det rimligt att ansluta till den princip som kommer till uttryck i 12 kap. JB, det vill säga, att uthyraren får tåla normal förslitning under hyrestiden. På samma sätt får hyrestagaren acceptera att hyresobjektet slits under hyrestiden utan att uthyrarens bevarandeplikt påkallar att hyresobjektet ska repareras.²³²

Vad som betraktas som normal respektive onormal förslitning, något som närmare kan hänföras till en skada, får bedömas i det enskilda fallet beroende på bland annat hyresobjektet, syftet med användning, väderförhållanden och andra skaderisker.²³³ Förhållandet kan illustreras med rättsfallet NJA 1923 s. 4. I målet var det frågan om en hyrestagare av ett par ångfartyg var ansvarig för vissa uppkomna skador på fartygen med anledning av färd i isvatten. Enligt HD var skadorna ej hänförliga till ”förslitning” när fartygen enbart var avsedda för gång i isränna och inte i svår is eller isforcering. Skadorna låg därför utanför det område för vad som ansågs utgöra förslitning.²³⁴ I målet blev hyrestagarens ansvarig för bristerna, eftersom dessa inte var att hänföra till normal förslitning. Hade emellertid bristerna, som inte betraktas som normal förslitning, inte vållats av hyrestagaren, skulle uthyraren ansvara enligt sin bevarandeplikt för bristerna.

3.4.3 Fel

Enligt köprättsliga regler ansvarar säljaren för fel som funnits vid avlämnandet (21 § 1 st. KöpL). Fel i köprättsliga sammanhang används inte som ett

²²⁷ Hasselrot (1922) s. 18.

²²⁸ Jfr Millqvist (1986) s. 190.

²²⁹ Sundberg (1966) s. 223; Hellner (2023) s. 230.

²³⁰ Björkdahl (2023) s. 135, 235.

²³¹ Flodin 9:18 JB.

²³² Hasselrot (1902) s. 1157; Larsson (2019) s. 67; Ramberg (2005) s. 94.

²³³ Millqvist (1986) s. 178; SOU 2004:7 s. 63.

²³⁴ Jfr Sundberg (1966) s. 325; Millqvist (1986) s. 178.

perdurera begrepp. Med anledning av att hyresavtal oftast är långvariga kan den köprättsliga terminologin visa sig vara otillräcklig, eftersom uthyraren i många fall även svarar för brister i form av fel som uppstår under hyrestiden, inte enbart för fel som funnits vid avlämnandet. Det finns, till skillnad från köpet, ingen avgörande tidpunkt för när uthyrarens ansvar för brister upphör, eftersom risken för egendomen aldrig övergår på hyrestagaren. Däremot måste uthyraren senast vid avlämnandet prestera ett felfritt hyresobjekt med analog tillämpning av 21 § KöpL.²³⁵

Vid hyra av fast egendom framgår det av 12 kap. 15 § JB att hyresobjektet ska hållas i en viss standard under hela hyrestiden. Reglerna i 12 kap. JB talar inte om *fel* i hyresobjektet, utan snarare om avvikelse, brist eller skada.²³⁶ Jag har dock valt att använda begreppet fel eftersom bedömningen i många fall sammanhänger med den köprättsliga bedömningen. Med anledning av detta kommer begreppet *fel* användas för fel som kan hänföras till avlämnandet (*ursprungliga fel*) och fel som kan hänföras under hyrestiden (*löpande fel*). Även om de olika felen kommer behandlas separat i den fortsatta framställningen är det inte enkelt och inte heller eftersträvbart att hålla en skarp gräns mellan feltyperna.²³⁷

Enligt bevarandeplikten ska uthyraren se till att hyresobjektet under hela hyrestiden är fri från fel som hindrar eller försvårar brukandet av hyresobjektet enligt vad som avtalats eller för det ändamål för vilket sådan egendom i allmänhet används.²³⁸ För att närmare avgöra vad som utgör fel i hyresobjektet ligger närmast till hands att tillämpa KöpL:s felregler analogt, eftersom en användare inte förväntar sig skillnad i sak om vederbörande hade köpt eller hyrt egendomen.²³⁹

Hyresobjektet är felaktigt om det avviker från avtalet, allmänna normer eller om hyresobjektet annars avviker från vad hyrestagaren med fog kunnat förutsätta (17 § KöpL).²⁴⁰ Jag anser att objektets skick vid uthyrningstidpunkten samt att hyrans storlek kan inverka på vad hyrestagaren har fog att förvänta sig, med analog tillämpning av 19 § 1 st. p. 3 KöpL. Här måste dock särskilt beaktas hyresavtalets särskilda drag.²⁴¹ Oftast avser uthyrning begagnad egendom, vilket medför att hyrestagaren i allmänhet inte rimligen kan kräva

²³⁵ Jfr Sundberg (1966) s. 178–183; Millqvist (1986) s. 116 ff; Ds 2010:24 s. 63.

²³⁶ Björkdahl (2023) s. 77.

²³⁷ Jfr Bengtsson (1976) s. 51–52; Bengtsson (2018) s. 191; Millqvist (1986) s. 112; Sundberg (1966) s. 103, 168.

²³⁸ Hasselrot (1902) s. 1063, 1083. Bengtsson (1976) s. 48; Bengtsson (2018) s. 196; Sundberg (1966) s. 99–116; Hellner (2023) s. 227–228; Larsson (2019) s. 66; Jfr 3:102–103 DCFR.

²³⁹ Millqvist (1986) s. 136.

²⁴⁰ Hellner (2023) s. 227, 236; Håstad (2022) s. 74 ff; Bengtsson (2018) s. 191–192; RH 1994:68 där KöpL:s regler tillämpades analogt när en leasad bil inte kunde brukas till följd av utebliven registrering; Jfr SOU 2004:7 s. 62; 3:103(f) DCFR.

²⁴¹ Jfr 3:103 DCFR.

att egendomen uppnår fabriksnytt skick.²⁴² Det räcker inte bara att hyresobjektet i och för sig är ”felfritt”, utan hyresobjektet måste uppfylla de egenskaper som erfordras för hyrestagarens brukande som hyrestagaren gjort tillkänna vid hyresavtalets ingående.²⁴³ Det kan illustreras med följande exempel: om en hyrestagare behöver ett stängsel för en specifik byggarbetsplats måste uthyraren tillhandahålla ett stängsel med sådana egenskaper som att det är tillräckligt långt för den aktuella platsen och att det uppfyller nödvändiga föreskrifter för säkerhet på byggarbetsplatser. Om emellertid stängslet hyrs med av hyrestagaren angiven specifikation, kan hyrestagaren inte påkalla fel i hyresobjektet om det inte visade sig vara erforderlig för den aktuella byggarbetsplatsen.

I allmänhet måste hyresobjektet uppnå den standarden som möjliggör för hyrestagaren att bruka egendomen.²⁴⁴ Detta kommer till uttryck i 12 kap. 9 § 1 st. JB att hyresvärden ska tillhandahålla lägenheten i sådant skick som är fullt brukbart för det avsedda ändamålet. Vid ett köp är faktumet att exempelvis en bil varit krockskadad att betrakta (under normala omständigheter) som ett fel. Eftersom den abstrakta standarden som en hyrestagare har fog att förvänta sig vid hyra centreras kring *brukbarheten* är omständigheten att bilen tidigare varit inblandad i en krock inte ett fel, så länge krockskadan inte inskränker på brukbarheten.²⁴⁵ Det är vanligt vid uthyrningsverksamhet att hyresobjekten är i begagnat skick, något som i allmänhet påverkar hyrestagarens befogade förväntningar. Exempelvis har en hyrestagare inte fog att förvänta sig särskilt höga krav på en äldre rostangripen bil än vid en sprillans ny bil.²⁴⁶

Här ovan har det allmänt presenterats vad hyrestagaren har fog att förvänta sig. Avviker hyresobjektet från dessa förväntningar föreligger fel. Det kan då betraktas som att det föreligger en brist i hyresobjektet. Däremot finns det skillnader om bristen kan hänföras till ett ursprungligt eller löpande fel. Hyrestagaren bör inte ha befogade förväntningar att hyresobjektet ska vara i samma skick som vid avlämnandet. Bedömningen av vad som utgör ett löpande fel kan inte grunda sig på samma omständigheter som vid ursprungliga fel. Hyrestagaren får finna sig i och tolerera att hyresobjektet slits och att uthyraren oftast väntar med att åtgärda detta.²⁴⁷ Var gränsen går mellan om en brist under hyrestiden ska betraktas som ett löpande fel eller normal förslitning bör enligt mig centreras kring om hyresobjektet kan användas enligt dess tilltänkta syfte.²⁴⁸

Vad hyrestagaren har fog att förutsätta i fråga om hyresobjektets skick kan inte vara statistiskt. Det är naturligt att en hyrestagares befogade förväntningar

²⁴² Ds 2010:24 s. 30.

²⁴³ Lundstedt (1939) s. 84; Hasselrot (1902) s. 1066; Ds 2010:24 s. 30.

²⁴⁴ Sundberg (1966) s. 129–133; Millqvist (1986) s. 114.

²⁴⁵ Sundberg (1966) s. 133–134; Björkdahl (2023) s. 87–88.

²⁴⁶ Millqvist (1986) s. 136.

²⁴⁷ Bengtsson (2018) s. 196; Sundberg (1966) s. 103; Jfr 3:104 DCFR.

²⁴⁸ Ramberg (1995) s. 109–111.

på hyresobjektets skick är annorlunda vid avlämnandet än efter tre år av hyrestid. Dessutom är det troligt att bedömningen vid löpande fel i större utsträckning tar hänsyn till hyrestagarens eget vållande till felet i hyresobjektet. Eftersom hyrestagarens rätt att göra gällande påföljder förutsätter att hyrestagaren själv inte vållat felet kommer hyrestagarens agerande få större betydelse vid löpande fel än ursprungliga fel.²⁴⁹ I det stora hela får hyrestagaren göra gällande samma påföljder vid ursprungliga fel som vid löpande fel.²⁵⁰

3.4.4 Skada

En situation som kan uppstå under hyresförhållandet är att hyresobjektet skadas eller blir bristfälligt utan att hyresobjektet totalförstörs. Om skada föreligger får centreras runt hyresobjektets brukbarhet. Uthyraren ansvarar för skada på hyresobjektet som beror på olyckshändelse. Skadas hyresobjektet med anledning av hyrestagarens vållande svarar hyrestagaren enligt sin vårdplikt. Vid skada skulle uthyraren, med analog tillämpning av 12 kap. 15–16 § JB, behöva reparera hyresobjektet utan kostnad för hyrestagaren. Skyldigheten kan möjligtvis sträcka sig så långt att uthyraren ska ersätta hyresobjektet med ett nytt. Hellner är kritisk till en sådan tolkning av bevarandeplikten, eftersom det saknas tydligt lagstöd samt att regeln i 12 kap. JB starkt påverkas av sociala skäl.²⁵¹

Jag anser att uthyraren skulle bli skyldig att avhjälpa brister i form av skada på hyresobjektet, däremot sträcker sig inte bevarandeplikten så långt att uthyraren skulle behöva ställa motsvarande egendom till hyrestagarens förfogande.²⁵² På samma sätt som bevarandeplikten bortfaller vid hyresobjektets totalförstörande (se nedan) följer sannolikt att bevarandeplikten bortfaller vid skada om hyresobjektet väsentligen skadas, att det inte längre kan vara tal om att återställa samma sak.²⁵³ Inträffar skada på grund av olyckshändelse kan hyran sättas ned – något som kan förmå uthyraren att reparera egendomen, men uthyraren bör likväl kunna nöja sig med nedsatt hyra.²⁵⁴

3.4.5 Totalförstörande

Totalförstörs hyresobjektet eller om det annars går förlorat gäller, enligt den gängse uppfattningen i doktrin, att hyresavtalet upphör i förtid. Det följer av en analog tillämpning av 12 kap. 10 och 16 §§ JB.²⁵⁵ Samma princip kommer till uttryck i 14 kap. 30 § SjöL, att om befraktningsavtalet avser ett bestämt

²⁴⁹ Jfr 12 kap. 16 § 1 st. p. 1 JB; 30 § KöpL.

²⁵⁰ Sundberg (1966) s. 230; Bengtsson (1976) s. 52–53.

²⁵¹ Hellner (2023) s. 228; Larsson (2019) s. 67.

²⁵² Jfr 3:104 DCFR.

²⁵³ Hasselrot (1924) s. 86.

²⁵⁴ Larsson (2019) s. 67; Jfr Bengtsson (2018) s. 196–197.

²⁵⁵ Sundberg (1966) s. 318; NJA 1931 s. 462; Ramberg (2005) s. 94; Millqvist (1986) s. 191–192; Hellner (2023) s. 229.

fartyg och detta går förlorat, upphör bortfraktarens skyldighet att utföra resan.²⁵⁶

Det är uthyraren som bär den ekonomiska risken om hyresobjektet totalförstörs. Det är en naturlig följd av att uthyraren *in dubio* står risken för att hyresobjektet förstörs eller skadas på grund av olyckshändelse.²⁵⁷ Samtidigt står hyrestagaren risken för förlusten av nyttjanderätten. Att uthyraren står den ekonomiska risken kompenseras genom att hyrestagaren har ett ansvar för skador som drabbar egendomen (se avsnitt 3.5.4). Dessutom får uthyraren se till att begära tillräcklig hyra för att täcka sådan risk.

Skulle hyresobjektet totalförstöras av olyckshändelse blir uthyraren som utgångspunkt inte ersättningsskyldig samt inte heller skyldig att lämna annan jämförlig egendom i det förstörda hyresobjektets ställe, eftersom uthyrarens bevarandeplikt upphör samtidigt som hyresavtalet gör det.²⁵⁸ Även om uthyraren själv vållat hyresobjektets totalförstörelse anses hyrestagaren inte ha något anspråk på identisk egendom. Det följer bland annat av NJA 1876 s. 503 där det var fråga om en hyrd iskällare som blivit totalförstörd med anledning av uthyrarens bristande underhåll. Enligt HD fanns det ingen förpliktelse för uthyraren enligt lag att uppföra en ny iskällare, trots det bristande underhållet. Rättsfallet kan tas till intäkt för att även om uthyraren varit försumlig till hyresobjektets förstörelse behöver uthyraren inte ersätta hyresobjektet.²⁵⁹ Samtidigt upphör hyrestagarens skyldighet att betala hyra för återstående del av hyrestiden.²⁶⁰ Självklart gäller att om uthyraren är vållande till hyresobjektets totalförstörelse kan uthyraren bli ersättningsskyldig. Det ovan sagda förutsätter dock att hyrestagaren inte ansvarar för hyresobjektets förstörande. Om så är fallet ska hyrestagarens ersätta uthyrarens skada.²⁶¹

3.4.6 Påföljder

Hyrestagaren har rätt till påföljder om uthyraren brister i sin bevarandeplikt. Påföljderna följer sannolikt den katalog som gäller vid fel enligt 30 § KöpL, något som förutsätter att brister i hyresobjektet inte beror på hyrestagaren eller något förhållande på hyrestagarens sida.²⁶² Eftersom hyresavtalet skiljer sig från köpeavtalet är det angeläget att ta hänsyn till påföljds katalogen i 12 kap. 11 § JB vid brister i hyresobjektet.

²⁵⁶ Gorton 14:30 SjöL.

²⁵⁷ Bengtsson (1976) s. 51–52; Ramberg (2018a) s. 154.

²⁵⁸ Hasselrot (1922) s. 18.

²⁵⁹ Sundberg (1966) s. 320; Jfr Hellner (2023) s. 229; Hasselrot (1902) s. 1083–1084; Bengtsson (2018) s. 195.

²⁶⁰ Larsson (2019) s. 67; Jfr NJA 1949 s. 87, där en prämägares yrkande om ersättning för hyresförlust under den tid som fordrades för återanskaffning av prämar ogillades av HD:s majoritet.

²⁶¹ Sundberg (1966) s. 319–339.

²⁶² Sundberg (1966) s. 84; Hellner (2023) s. 236.

Hyrestagaren kan påkalla att brister avhjälpas av uthyraren. Avhjälpas inte uthyraren utan dröjsmål har hyrestagaren rätt att avhjälpa bristen på uthyrarens bekostnad. Denna påföljd stöds av 12 kap. 11 § 1 st. p. 1 JB och det anses naturligt att en hyrestagare vid hyra av lös sak ska ha samma möjlighet. En liknande princip uttrycks i 34 § 3 st. KöpL, något som ger stöd för ovan angivna uppfattning.²⁶³ Det ligger i både hyrestagarens och uthyrarens intresse att egendomen repareras och blir användbar.²⁶⁴ Jag anser att hyrestagaren inte har rätt till förlängd hyrestid som påföljd på grund av hinder eller omöjlighet att nyttja hyresobjektet.²⁶⁵ I stället får hyrestagaren vid hyrestidens slut ingå ett nytt hyresavtal (med samma uthyrare eller annan) och kräva den felfördelade uthyraren på ersättning motsvarande den extra hyreskostnaden.

Förekommer hinder i nyttjanderätten med anledning av bristen är hyrestagaren berättigad till nedsättning av hyran. Går det inte alls att använda hyresobjektet behöver hyrestagaren således inte betala hyra. Stöd ges i 12 kap. 11 § 1 st. p. 3 JB och 38 § KöpL.²⁶⁶ Detta följer dessutom av en allmän princip inom obligationsrätten att ”om den ena parten inte fullgör sin del av avtalet [...] så ska inte heller den andra parten behöva fullgöra sin prestation fullt ut.”²⁶⁷ Nedsättningen ska göras efter en objektiv bedömning av hindret i nyttjanderätten. Någon form av aktivitetsplikt förutsätts från hyrestagarens sida (se vidare avsnitt 3.4.7 om tillsägelseplikten).

Är uthyrarens avtalsbrott väsentligt kan hyrestagaren häva hyresavtalet. Här uppställs ett så kallat väsentlighetsrekvisit likt 12 kap. 11 § 1 st. p. 2 JB och 39 § KöpL.²⁶⁸ Med anledning av hyresavtalets särskilda art borde bristen betraktas som väsentlig om inte hyrestagaren kan använda hyresobjektet för det avsedda ändamålet.²⁶⁹ Hyrestagarens val att häva hyresavtalet bör enligt mig sannolikt grunda sig på hyresobjektets karaktär och hyrestidens längd. Är det ett svåråtkomligt hyresobjekt som hyrestagaren inte kan få tag på någon annanstans, bör valet att hålla fast vid avtalet vara det enda möjliga alternativet. Är hyresobjektet lätt att ersätta genom att hyra från en annan part, kan hyrestagaren välja att häva hyresavtalet och hyra motsvarande hyresobjekt hos någon annan. Hyrestagaren kan då kräva ersättning för prisskillnad med analog tillämpning av 68 § KöpL.

Som huvudregel ska parternas prestationer återgå vid hävning. Hävning vid hyra av lös sak får verkan *ex nunc*, det vill säga, ”från och med nu”. Stöd

²⁶³ Sundberg (1966) s. 202–204; Millqvist (1986) s. 126–128; Ramberg (1995) s. 109–111; Jfr 4:101–102 DCFR; Ds 2010:24 s. 30–31, 64; Lundstedt (1939) s. 85; Hasselrot (1922) s. 11, 18–20.

²⁶⁴ Bengtsson (1976) s. 49.

²⁶⁵ Jfr Hasselrot (1902) s. 1127; Hasselrot (1922) s. 37; 2:103 DCFR.

²⁶⁶ Ds 2010:24 s. 64; Sundberg (1966) s. 77–78; Millqvist (1986) s. 125; Lundstedt (1939) s. 83.

²⁶⁷ Holmqvist JB, 12 kap. 11 § JB under rubriken Första stycket, punkt 3 – Nedsättning av hyran; Jfr Rodhe (1956) s. 391 ff; Sundberg (1966) s. 78–84.

²⁶⁸ Sundberg (1966) s. 193; Ramberg (1995) s. 111; Millqvist (1986) s. 129–130.

²⁶⁹ Hasselrot (1922) s. 8; Hasselrot (1902) s. 1086; Ramberg (1995) s. 109–111.

återfinns i 12 kap. 6 och 11 §§ JB. Hävning *ex tunc* som vid köp (64 § KöpL) förfaller mindre lämpligt med anledning av hyresavtalets särskilda art – hyrestagaren kan knappast återställa sitt brukande av hyresobjektet. Rättsverkan av hävning kan rimligtvis hänföras till hyresobjektets brukande, på så vis att om hyrestagaren häver under det inledande skede bör hävning kunna göras retroaktivt (*ex tunc*). Under nyttjandeskedet får dock hävning enbart verkan för framtiden (*ex nunc*).²⁷⁰

Till sist kan hyrestagaren begära skadestånd för det positiva kontraktsintresset om hyrestagaren drabbats av skada med anledning av uthyrarens bristande bevarandeplikt.²⁷¹ I doktrin råder dock oklarhet om uthyrarens skadeståndsansvar.²⁷² Ett av få rättsfall som berör frågan är NJA 1916 s. 274 där pråmen ”Aron” sjönk. Enligt hyresavtalet var pråmen uthyrd i sjövärdigt skick. Med anledning av Arons haveri skadades lasten och hyrestagaren ådrog sig vissa andra utgifter. Enligt HD:s motivering hade pråmen ej befunnit sig i det fullgoda skick som garanteras varför uthyraren ansågs ersättningskyldig för skadan. Domskålen kan tolkas som ett strikt ansvar för uthyraren vid hyrestagarens skada men det är oklart hur långt domskålen sträcker sig vid hyra av lös sak. Förmodligen grundade domstolen ansvaret till följd av ett garantiåtagande i parternas avtal. Har uthyraren inte garanterat några egenskaper kan det knappast förekomma att uthyraren skulle ha ett strikt ansvar för hyresobjektets egenskaper.²⁷³

I stället för det strikta ansvaret i fallet ”Aron” förefaller det närmre till hands att tillämpa ett presumtionsansvar enligt 12 kap. 11 § 1 st. p. 4 JB²⁷⁴ eller ett kontrollansvar enligt 40 § KöpL. Bengtsson anser att det är olämpligt att analogt tillämpa 12 kap. JB:s socialt färgade regler om presumtionsansvar.²⁷⁵ Ett annat presumtionsansvar vid skadestånd stadgas i 43 § KomL. Även om KomL avser ett varaktigt avtalsförhållande är det oklart i vilken omfattning skadeståndsbestämmelsen analogt kan tillämpas vid hyra av lös sak.²⁷⁶

Kontrollansvaret kan betraktas som mer lämpligt eftersom hyra i många fall ersätter köpet.²⁷⁷ Det kan anses motiverat att en uthyrare inte skulle komma lindrigare undan än säljaren. Det kan dock understrykas, som Bengtsson påpekar, att det knappast kan förväntas att uthyraren ska införskaffa fler hyresobjekt bara för att tidigare hyrestagare inte lämnat tillbaka dem eller förväntas

²⁷⁰ Sundberg (1966) s. 190–192; Millqvist (1986) s. 132 f; Bengtsson (2018) s. 54–55; Bengtsson (1976) s. 45–46; Hasselrot (1922) s. 17; Hellner (2023) s. 240.

²⁷¹ Bengtsson (1976) s. 51–52; Millqvist (1986) s. 133.

²⁷² Sundberg (1966) s. 212; Bengtsson (1976) s. 50; Hasselrot (1902) s. 1068; Svensson (2016) s. 32–33.

²⁷³ Bengtsson (1976) s. 35; Hellner (2023) s. 236; Millqvist (1986) s. 134; Ds 2010:24 s. 31.

²⁷⁴ Bengtsson (2018) s. 194–195; Holmqvist JB, *supra* n. 267; Jfr Rodhe (1956) s. 549.

²⁷⁵ Bengtsson (1976) s. 53; Lindell-Frantz (2017) s. 128.

²⁷⁶ Bengtsson (2007) s. 29.

²⁷⁷ Millqvist (1986) s. 123–124; Bengtsson (2007) s. 26–29.

utöka sitt lager av varor som kanske säljaren kan.²⁷⁸ Kontrollansvaret i KöpL betraktas inte heller som en allmän princip.²⁷⁹ Dessutom har en uthyrare ringa möjlighet att kontrollera hyresobjektet eftersom det befinner sig i hyrestagarens besittning. Hyrestagaren är oftast den som har bäst möjlighet att samla bevisning. Sammantaget anser jag att det inte finns tillräckligt stöd att luta sig mot KöpL:s kontrollansvar eller 12 kap. JB regler om presumtionsansvar med anledning av hyra av lös saks särskilda drag. I stället anser jag att ett vanligt culpaansvar bör gälla. Både ett kontroll- eller presumtionsansvar hade varit väl strängt mot en uthyrare, särskilt när det avser löpande fel och brister i hyresobjektet som befinner sig i hyrestagarens kontroll. Däremot hade möjligtvis ett presumtionsansvar passat bättre vid ursprungliga fel i hyresobjektet eftersom uthyrarens ansvar liknar det ansvar som förekommer vid köp.²⁸⁰

3.4.7 Tillsägelse

Reklamation anses numera vara en allmän princip inom kontraktsrätten, vilket bland annat framgår av NJA 2017 s. 203. HD uttalade att enligt allmänna kontraktsrättsliga principer kan en avtalspart som vill göra gällande påföljder på grund av avtalsbrott inte förhålla sig passiv.²⁸¹ Inom köprätten måste köparen reklamera för att kunna åberopa fel (32 § KöpL).

Det är inte självklart hur reklamation ska behandlas vid hyra. Vid hyra av fast egendom saknas det i stort sett regler om reklamationsplikt. Frågan blir om och på vilket sätt hyrestagaren ska reklamera vid brist i hyresobjektet.²⁸² Oftast kan hyrestagaren konstatera om hyresobjektet är användbart först efter att hyrestagaren börjat bruka egendomen. Eftersom uthyraren har en bevarandeplikt uppkommer frågan hur stränga krav som bör ställas på hyrestagaren att leta efter brister genast efter avlämnandet, när uthyraren ändå under alla omständigheter är skyldig att avhjälpa bristerna som uppkommit under hyrestiden.

Reklamation inom köprätten används för att begränsa säljarens felansvar.²⁸³ En sådan begränsning av felansvaret är mindre lämplig vid hyra av lös sak på grund av uthyrarens bevarandeplikt.²⁸⁴ Enligt 4:103 DCFR framgår att hyrestagaren inte har rätt till påföljder om tillsägelsen inte görs inom skälig tid. Görs tillsägelsen för sent får inte hyrestagaren göra gällande påföljder för den tiden inom vilken tillsägelsen skulle ha meddelats.

Jag anser det lämpligt att det uppställs ett krav på tillsägelse inom skälig tid för att hyrestagaren ska ha rätt till påföljder mot uthyraren.²⁸⁵ Till skillnad

²⁷⁸ Bengtsson (1976) s. 47; Jfr Ds 2010:24 s. 29, 60–65.

²⁷⁹ Bengtsson (2007) s. 26–28; Hellner (2020) s. 219; Jfr Hellner (2023) s. 235–236.

²⁸⁰ Jfr 4:101 DCFR.

²⁸¹ NJA 2017 s. 203 p. 9; Jfr NJA 2007 s. 909; NJA 2002 s. 630.

²⁸² Jfr Bengtsson (1976) s. 48–49; Sundberg (1966) s. 159.

²⁸³ Kihlman 37 § KöpL, under 1.1.

²⁸⁴ Sundberg (1966) s. 183–184.

²⁸⁵ Jfr SOU 2004:7 s. 63; Lundstedt (1939) s. 87

från köpet anser jag att en försenad tillsägelse innebär att hyrestagaren blir avskuren rätten att göra gällande påföljder för *förfluten* tid.²⁸⁶ Således medför hyrestagarens passivitet att han ej kan göra gällande brister i hyresobjektet fram tills att uthyraren meddelas. Stöd åt denna uppfattning ger NJA 2016 s. 303. Rättsfallet gällde en bostadslägenhet vars radonhalt översteg Socialstyrelsens riktvärde. Enligt HD hade hyresgästen inte rätt till nedsättning av hyran för tiden innan han eller hon hade påtalat felet hos hyresvärden.²⁸⁷ Tillsägelse lär som senast kunna lämnas vid hyrestidens slut.

Det ligger närmast till hands att benämna hyrestagarens skyldighet att meddela brister i hyresobjektet som en *tillsägelseplikt*, snarare än en reklamationsplikt, eftersom hyrestagarens försenade meddelande inte får samma rättsliga verkningar som vid köp. Hyrestagarens tillsägelse har dessutom betydelse vad gäller uthyrarens möjlighet att få avhjälpa bristerna i hyresobjektet.²⁸⁸ På samma sätt är hyrestagaren inte berättigad till nedsättning av hyra förrän hyrestagaren meddelat uthyraren om bristen.²⁸⁹ Med anledning av det ovan anförda är det inte relevant att tala om när hyrestagaren *borde* ha upptäckt den tillsägelsegrundande omständigheten, eftersom det är först vid själva tillsägelsen som hyrestagarens rätt till påföljder aktualiseras.²⁹⁰

3.5 Hyrestagarens vårdplikt

3.5.1 Allmänna utgångspunkter

Hyrestagarens *vårdplikt* brukar beskrivas med att hyrestagaren ska med omsorg väl vårda och ta hand om hyresobjektet under hela hyrestiden.²⁹¹ Enligt närliggande avtalstyper såsom deposition och lån följer att mottagaren ska med tillbörlig omsorg och aktsamhet vårda egendomen.²⁹² Den vårdplikt som gäller vid hyra av lös sak anses inte vara mindre sträng än den som gäller för depositarien eller för låntagaren, särskilt med anledning av att både lån och deposition avser benefika avtal.²⁹³ Det följer dessutom att panthavaren, som har pantsättarens egendom i sin besittning, är skyldig med omsorg eftersträva att panten bevarar sitt värde.²⁹⁴ Vägledning kan dessutom hämtas från 12 kap. 24 § JB om att hyresgästen ska väl vårda lägenheten med vad därtill hör. I

²⁸⁶ Ramberg (1995) s. 109–111; Millqvist (1986) s. 236; Jfr 4:103 DCFR.

²⁸⁷ NJA 2016 s. 303 p. 19. Se också NJA 1917 s. 331 där anspråk på hyresnedsättning till följd av brister i förhyrda lägenheten godkännes endast för tid efter det reparationer påkallats eller hyresnedsättning påfordrats.

²⁸⁸ Sundberg (1966) s. 212.

²⁸⁹ Hasselrot (1922) s. 5, 11–12, 54; Jfr Sundberg (1966) s. 204–206, 240; Bengtsson (2018) s. 194–199; Bengtsson (1976) s. 53–55; Ramberg (1995) s. 109–111; Ramberg (1996) s. 152.

²⁹⁰ Ramberg (1996) s. 56; Jfr dock 4:103 DCFR.

²⁹¹ Ds 2010:24 s. 35, 70; Lundstedt (1939) s. 88; Larsson (2019) s. 67; Hasselrot (1922) s. 48–49; Ramberg (2005) s. 92; Rodhe (1956) s. 363–366; Jfr 5:104 DCFR.

²⁹² Millqvist (1986) s. 181; Ramberg (2018a) s. 155; Hellner (2023) s. 321; Munukka 11:1 HB; Se särskilt 12 kap. 2 § och 11 kap. 1 § HB.

²⁹³ Hasselrot (1922) s. 49; Hasselrot (1902) s. 1157.

²⁹⁴ 10 kap. 3–4 §§ HB; Lennander (1977) s. 63.

övrigt måste hyrestagaren respektera uthyrarens äganderätt. Hyrestagaren får därför inte sälja egendomen, pantsätta den eller på något annat sätt låta tredje man göra ett godtrosförvärv.²⁹⁵ Med anledning av hyrestagarens vårdplikt får hyrestagaren inte heller ändra på hyresobjektet utan uthyrarens samtycke.²⁹⁶

Specificeras inte vårdplikten i hyresavtalet får omständigheterna i det enskilda fallet avgöra vårdpliktens omfattning. Enligt Sundberg ska hyrestagarens vårdplikt *in dubio* betraktas som en enkel vårdplikt och inte likställas med en underhållsplikt som åläggs jordbruksarrendatorer enligt 9 kap. 15 § JB.²⁹⁷ Att hyrestagaren vid hyra av lös sak skulle ha en underhållsplikt kan betraktas som rimligt eftersom hyrestagaren är den som uppbär avkastning från hyresobjektet, likt ett jordbruksarrende. Däremot, ifall hyrestagaren hade haft en underhållsplikt skulle det inskränka på uthyrarens äganderätt. Eftersom reglerna i 12 kap. JB i stora delar har tillämpats analogt om hyrestagarens förpliktelser förefaller det närmast till hands att även låta hyrestagaren ha en vårdplikt.²⁹⁸ I allmänhet anses dock hyrestagaren behöva bekosta löpande utgifter för hyresobjektet, såsom smörjning och drivmedel.²⁹⁹

3.5.2 Nyttjande

Hyrestagarens vårdplikt innebär att hyresobjektet inte får användas för ett annat ändamål än vad som framgår av avtalet. Om inget avtalats ska hyresobjektet användas för det ändamål som hyresobjektet i allmänhet används till.³⁰⁰ Samma regel gäller vid hyra av fast egendom. Enligt 12 kap. 23 § JB får en hyresgäst inte använda en lägenhet för något annat ändamål än det avsedda. I hyresavtalet kan det vidare föreskrivas särskilda förpliktelser vid brukandet av hyresobjektet, till exempel att en befattningshavare måste ha särskilda kvalifikationer.³⁰¹

3.5.3 Underrättelse

Hyrestagaren har en *underrättelseplikt* som betraktas som en del av hyrestagarens vårdplikt. Hyrestagaren måste underrätta uthyraren om uppkomna omständigheter som kan innebära fara för hyresobjektet. Underrättelsen görs i uthyrarens intresse för att kunna avlägsna brister som skulle kunna utvecklas till att bli ännu allvarigare.³⁰² Det gäller även brister i hyresobjektet som hyrestagaren inte har rätt till påföljder för. Stöd hämtas från 12 kap. 24 § 2 st. JB samt av att omhändertaget gods ska hanteras med omsorg och aktsamhet.³⁰³ Vid försummad underrättelse kan hyrestagaren bli ersättningsskyldig

²⁹⁵ Larsson (2019) s. 67; SOU 2004:7 s. 63.

²⁹⁶ Ramberg (1995) s. 112–114; Sundberg (1966) s. 258–261; Jfr dock 12 kap. 24 a § JB.

²⁹⁷ Bäärnhielm JB 9:15.

²⁹⁸ Samma slutsats i Sundberg (1966) s. 247–250; Bengtsson (1976) s. 54–55.

²⁹⁹ Bengtsson (1976) s. 59.

³⁰⁰ Jfr Hasselrot (1922) s. 41.

³⁰¹ Hellner (2023) s. 231.

³⁰² Hasselrot (1922) s. 54–55.

³⁰³ Sundberg (1966) s. 261; Bengtsson (1976) s. 55; Millqvist (1986) s. 184.

för skada uthyraren drabbas av.³⁰⁴ Enligt Bengtsson ska hyrestagaren dessutom vidta skäligen provisoriska åtgärder för att hindra ytterligare skada i avvaktan på att uthyraren ska ingripa.³⁰⁵

3.5.4 Ansvar för skada

Brister hyrestagaren i sin vårdplikt så att det uppstår skada på hyresobjektet har uthyraren rätt till ersättning. Det gäller även om skadan uppstår på grund av ett förhållande på hyrestagarens sida, exempelvis hyrestagarens anställd.³⁰⁶ Hyrestagaren behöver dock inte ersätta den skada som uppstår på grund av avtalsenligt nyttjande (normalt slitage).³⁰⁷

Som tidigare anmärkts är utgångspunkten att uthyraren ansvarar för skador på hyresobjektet som uppstår på grund av olyckshändelse. Däremot ansvarar hyrestagaren för skador som uppstår på grund av olyckshändelse om hyrestagaren har nyttjat hyresobjektet i strid mot avtalet. Det förutsätter dock att skadorna kan hänföras till det olovliga nyttjandet (se mer om *casus mixtus cum culpa* i avsnitt 3.5.5).³⁰⁸ Eftersom hyrestagaren ska återställa hyresobjektet vid hyrestidens slut i oförändrat skick, med undantag för normalt slitage, får vårdplikten förstås på så sätt att den förutsätter att hyrestagaren löpande vårdar hyresobjektet för att det ska kunna återlämnas enligt nämnda sätt. Hyrestagaren får säkerställa att skada inte uppstår på hyresobjektet, och att åtgärder vidtas för att bevara hyresobjektet i brukbart skick samt undvika att hyresobjektet utsätts för mer slitage än normalt.³⁰⁹

I doktrin har särskilt diskuterats om hyrestagaren har ett *presumtionsansvar* för skador på hyresobjektet, något som är vanligt förekommande bland närliggande avtalstyper där en part har annans egendom i sin vård.³¹⁰ Ett presumtionsansvar innebär att en part blir ansvarig för en skada om inte parten kan visa att han eller hon inte har varit försumlig.³¹¹ Den enda direkt tillämpliga lagregeln vid hyra av lös sak är 12 kap. 2 § BB som stadgar ett presumtionsansvar vid hyra av kreatur. Bestämmelsen måste dock behandlas med försiktighet.

I NJA 1931 s. 462 var det fråga om ansvaret för en hyrd pråm som under hyrestiden sjönk. Enligt HD hade hyrestagaren inte visat att han varit fri från ansvar med anledning av pråmens förlisning och ansågs ansvarig för skadan

³⁰⁴ Sundberg (1966) s. 263; Hasselrot (1902) s. 1179–1181.

³⁰⁵ Bengtsson (1976) s. 54–55; Jfr 5:107 DCFR.

³⁰⁶ Bengtsson (1976) s. 51–52.

³⁰⁷ Ds 2010:24 s. 35; Se avsnitt 3.4.2.

³⁰⁸ Hasselrot (1922) s. 52–53.

³⁰⁹ Millqvist (1986) s. 182.

³¹⁰ Sundberg (1966) s. 272–273; Bengtsson (1976) s. 180; Bäärnhielm (2005) s. 22; Rodhe (1956) s. 202; Ds 2010:24 s. 70; Millqvist (1986) s. 186; Lundstedt (1939) s. 88; Bengtsson (2007) s. 28; Bengtsson (1976) s. 56.

³¹¹ Hellner (2020) s. 219–222; Sundberg (1966) s. 268–269, 278; Ramberg (2005) s. 93; Jfr 14 kap. 37 § SjöL; 32 § 1 st. Konsumenttjänstlag (1985:716); Hellner (2023) s. 140; Munukka 11:1 HB.

som uppstått. Rättsfallet talar för att hyrestagaren har ett presumtionsansvar vid hyra av lös sak.³¹² Frågan är om inte ett presumtionsansvar för hyrestagaren vid hyra av lös sak är föråldrat, med tanke på att 12 kap. JB analogt tillämpas för stora delar av hyrestagarens förpliktelser. Enligt 12 kap. 24 § JB, som i övrigt analogt ger stöd för hyrestagarens vårdplikt, framgår av 1 st. 2 men. att hyresvärden ska visa att hyrestagaren uppsåtligen eller genom vårdslöshet vållat skadan. Här uppställs ett så kallat *culpaansvar*.³¹³

För den närliggande avtalstypen lån har låntagaren ett presumtionsansvar för egendomen (11 kap. 1 § HB). Stöd hämtas bland annat från rättsfallet NJA 1953 s. 409 där tvist uppstod vad dikeskörning av en lånad bil berodde på. HD uttalade att eftersom låntagaren ”icke styrkt, att skadan uppkommit utan hans vållande” fann HD låntagaren ersättningsskyldig.³¹⁴ I NJA 1978 s. 618, som gällde ett fall av deposition, hade en hotellgäst låtit ett hotell ta hand om en väska över natten. Morgonen därpå var väskan försvunnen. HD uttalade att hotellet ansågs behöva visa att de inte varit försumliga vid förvaringen för att bli fri från ersättningsskyldighet.³¹⁵

Det presumtionsansvar som särskilt uttrycks vid lån avser att ge långivaren täckning om det lånade godset förstörs eller försvinner. Vid hyra får dock uthyraren täckning genom hyran. Av den anledningen kan en analog tillämpning av det presumtionsansvar som stadgas i 11 kap. 1 § eller 12 kap. 2 § HB betraktas som mindre lämplig. Däremot kan argumentet framföras att om ett presumtionsansvar uppställs vid en benefik upplåtelse skulle minst motsvarande ansvar gälla vid en onerös upplåtelse. Det culpaansvar som stadgas i 12 kap. JB grundar sig på sociala syften som inte gör sig gällande vid hyra av lös sak. Det skulle tala emot att analogt tillämpa 12 kap. JB. Det går även att ansluta sig till resonemang att hyrestagaren som utgångspunkt har bättre bevisläge än uthyraren eftersom hyrestagaren har egendomen i sin besittning, något som kan ge ledning när det finns ett klart informationsövertag. Dessutom har hyrestagaren med hyresobjektet i sin besittning bäst möjlighet att hindra skada om tillräcklig aktsamhet visas.³¹⁶ Samtidigt borde det ej vara svårare för uthyraren att upprätta ett besiktningsprotokoll före och efter uthyrningen för att klargöra de skador som uppstått. Efter en samlad bedömning av det ovanstående anser jag att hyrestagaren har ett presumtionsansvar för skador som uppstår på hyresobjektet under hyrestiden.

³¹² Ds 2010:24 s. 35; Hellner (2023) s. 238; Bengtsson (1976) s. 56.

³¹³ I rättsfallet NJA 1975 s. 657 tycktes HD ålägga hyresgästen ett presumtionsansvar, men senare praxis bl.a. NJA 1991 s. 476 har ålagt hyresgästen ett culpaansvar, se Thomas 12:24 JB; Bengtsson (2007) s. 29; Hellner (2023) s. 238.

³¹⁴ Jfr Hellner (2023) s. 320.

³¹⁵ 12 kap. 2 § HB. HD har i fler rättsfall ansett att ett presumtionsansvar gällt vid omhändertagande av annans egendom, se, NJA 1989 s. 191, NJA 1996 s. 564 och NJA 1999 s. 197, se Lindell-Frantz (2017) s. 128–129. Jfr dock NJA 1983 s. 617 när HD inte ansåg ett presumtionsansvar gälla när en tränare orsakat skada på en häst.

³¹⁶ Jfr Sundberg (1966) s. 282–293; Millqvist (1986) s. 183–184.

3.5.5 Casus mixtus cum culpa

Förstörs hyresobjektet av olyckshändelse faller det som utgångspunkt på uthyrarens risk. Emellertid anses hyrestagaren bli ansvarig om hyresobjektet skadas vid avtalsstridigt nyttjande, även vid rena olyckshändelser. Det kan illustreras med följande exempel. Vid hyra av en personbil får hyrestagaren enligt hyresvillkoren enbart bruka personbilen på allmän väg. Vid körning på en privat motorbana i Skåne skadas bilen utan hyrestagarens vållande. Som utgångspunkt blir hyrestagaren inte befriad från att ersätta skadan, även om den uppstått på grund av olyckshändelse. Det följer av *casus mixtus cum culpa*-regeln, vilket är en allmän princip om att en kontrahent ansvarar för skada på omhändertagen egendom, om skadan är en följd av att han förfarit kontraktsstridigt med egendomen.³¹⁷ Skulle skadan emellertid uppstått oberoende av det kontraktsstridiga nyttjande, ansvarar uthyraren själv för skadan. I en sådan situation saknas det orsakssamband mellan kontraktsbrottet och skadan.³¹⁸ Bengtsson har framfört att *casus mixtus cum culpa* bör begränsas vid hyra till fall då handlingen är ett klart kontraktsbrott, samt att kontraktsbrottet åtminstone har ökat risken för skadan. I annat fall skulle en uthyrare lätt kunna överföra risken av hyresobjektet på hyrestagaren genom detaljerade föreskrifter av hyresobjektets användning.³¹⁹

3.5.6 Påföljder

Uthyraren kan kräva hyrestagaren på ersättning om det har uppstått skada på egendomen. Om hyrestagaren brister i sin vårdplikt under hyrestiden, exempelvis att hyrestagaren brukar hyresobjektet på ett avtalsstridigt sätt, kan uthyraren häva avtalet. Vad som utgör ett väsentligt avtalsbrott får bedömas i det enskilda fallet. Ett avtalsstridigt nyttjande anses förmodligen utgöra ett väsentligt avtalsbrott om det väsentligen ökar risken för skada på hyresobjektet.³²⁰ Genom att uthyraren häver avtalet kan uthyraren återta hyresobjektet.³²¹ Rättelseanmaning förutsätts inte.³²² Dessutom blir hyrestagaren skyldig att ersätta uthyraren enligt det positiva kontraktsintresset, bland annat återstående hyra för hyrestiden. Samtidigt måste uthyraren försöka begränsa sin skada genom att försöka hyra ut hyresobjektet till någon annan.³²³

En fråga som diskuterats i äldre doktrin är om uthyraren är berättigad till en högre hyra med anledning av hyrestagarens avtalsstridiga nyttjande, då

³¹⁷ Hellner (2020) s. 228–229; Ds 2010:24 s. 36; Ramberg (2005) s. 93; Bengtsson (1976) s. 58; Samma regel anses gälla vid pant, om pantavaren obehörigen befattat sig med panten, Bergström (1978) s. 61.

³¹⁸ Sundberg (1966) s. 254; Schultz (2005) s. 680; Millqvist (1986) s. 187; Hellner (2023) s. 238–239.

³¹⁹ Bengtsson (1976) s. 58 ff.

³²⁰ Bengtsson (1967) s. 583; Jfr SOU 1994:120 s. 158.

³²¹ Hellner (2023) s. 238; Jfr Hasselrot (1902) s. 1161; SOU 1994:120 s. 158; Ds 2010:24 s. 36.

³²² Bengtsson (1967) s. 583–584; Hasselrot (1922) s. 42–43.

³²³ Bengtsson (1976) s. 54; Ramberg (1995) s. 112–114; Hasselrot (1922) s. 51; Hellner (2023) s. 237–238. Under alla omständigheter kan skadeståndsskyldigheten underkastas 36 § AvtL, se RH 1986:176.

hyresobjektet möjligtvis slits mer eller utsätts för större fara. Hasselrot menar att den *obehöriga vinst* som hyrestagaren vinner på det avtalsstridiga nyttjandet kan läggas till grund för bestämmande av den förhöjda hyran.³²⁴ Denna princip har inte klart stöd i svensk rätt.³²⁵ I båda rättsfallen NJA 1993 s. 13 och NJA 2007 s. 519 var det fråga om obehörigt nyttjande av lokal utan stöd i avtal. Nyttjaren ansågs ersättningskyldig motsvarande skälig hyra för lokalen.³²⁶ Möjligtvis kan hyrestagarens avtalsstridiga nyttjande betraktas som ”utanför avtal” och därigenom göra principer om obehörig vinst gällande. Förhållandet kan även betraktas så att uthyraren ingår ett hyresavtal under vissa premisser, bland annat hyresobjektets brukande och den ersättning som uthyraren vill tillgodogöra sig för detta brukande med de kostnader och risker som medföljer. Överskrider hyrestagaren dessa premisser och i övrigt försummar sitt vårdansvar går uthyraren miste om värden som rätteligen skulle ha tillfallit honom.³²⁷

Uthyraren har dessutom rätt att reparera hyresobjektet vid hyrestagarens bristande vårdplikt. Det kan tyckas anmärkningsvärt att ägarens rätt att reparera sin egendom ska betraktas som en påföljd, men ägarens rådighet över godset under reparationen innebär samtidigt en inskränkning i hyrestagarens rätt att bruka hyresobjektet. Uthyraren är dessutom skyldig enligt bevarandeplikten att reparera och underhålla hyresobjektet. Det förutsätts inte att hyrestagaren har brustit i sin vårdplikt för att uthyraren ska ha rätt att reparera hyresobjektet. Det kan därför snabbt uppstå motstridigheter mellan parterna när och hur länge uthyraren ska reparera hyresobjektet.³²⁸ Enligt reglerna i 12 kap. 26 § 1 st. JB får hyresvärden utan uppskov rätt att få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra förbättringsarbeten som inte kan uppskjutas utan skada. Enligt 2 st. måste hyresvärden meddela hyresgästen i förväg för att utföra mindre brådskande arbeten som inte vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten.

Att analogt tillämpa reglerna om reparationsrätt enligt JB stöter på vissa svårigheter. Hyra av lös sak har inte samma sociala skäl som vid bostäder, eftersom hyresvärden inte intränger i hyresgästens bostad.³²⁹ Vid hyra av lös sak är uppfattningen att hyrestagaren inte får hindra uthyraren att utföra nödig reparation.³³⁰ Huruvida en reparation ska betraktas som nödvändig får enligt Hasselrot avgöras utifrån uthyrarens intresse: ”om reparation utan skada kan uppskjutas, är den icke att betrakta såsom nödig.”³³¹ Över huvud taget anser

³²⁴ Sundberg (1966) s. 294; Hasselrot (1922) s. 45, 138; Jfr Hasselrot (1902) s. 1156.

³²⁵ Bengtsson (1976) s. 55.

³²⁶ Ö 5554-22 p. 33; NJA 1925 s. 348 där en hyrestagare av betesmark låtit fler kreatur beta än vad kontraktet tillät, varefter domstolen ansåg hyrestagaren ersättningskyldig med anledning av avtalsbrottet; Millqvist (1986) s. 187.

³²⁷ Jfr Millqvist (1986) s. 187–188.

³²⁸ Lundstedt (1939) s. 88; Jfr 5:108 DCFR.

³²⁹ Sundberg (1966) s. 266–268.

³³⁰ Lundstedt (1939) s. 88; Hasselrot (1902) s. 1096.

³³¹ Hasselrot (1922) s. 30 not 2.

Sundberg att förhållandet rimligast bör fastställas med att uthyraren även vid icke nödvändig reparation får bestämma när och hur hyresobjektet ska repareras, men att uthyraren måste begränsa olägenheten för hyrestagaren.³³² Hyrestagaren har inte rätt till förlängning av hyrestiden på grund av uthyrarens reparation. Detta är något som hyrestagaren själv måste räkna med när denne avtalar om hyrestiden.

3.6 Diskussion

3.6.1 Allmänna synpunkter

Vad hyrestagarens vårdplikt och uthyrarens bevarandeplikt innebär kan inte sammanfattas med en för alla fall gällande regel med anledning av den stora variation av hyresavtal som finns. Hyresavtal varierar i fråga om hyrestid, underhåll, hyresobjekt med mera. Eftersom begreppet ”lös sak” kan avse flera olika typer av egendom får vård- och bevarandeplikten anpassas därefter. Således är utgångspunkten att bedömningen av förpliktelseernas räckvidd får bedömas i varje enskilt fall.

Vad gäller tiden avgränsas vård- och bevarandeplikten enligt den hyrestid som löper. Förpliktelseerna framträder särskilt under nyttjandeskedet. Det kan dock uppkomma situationer då uthyraren inte är anträffbar efter hyrestiden, eller att hyrestagaren lämnar tillbaka hyresobjektet för sent. I sådant fall bör hyrestagarens vårdplikt sträcka sig längre än den verkliga hyrestiden. Även om uthyraren vägrar att ta emot hyresobjektet bör hyrestagarens vårdplikt fortsätta att löpa, dock med rätt att begära ersättning för sina kostnader med anledning av uthyrarens avtalsbrott.

På samma sätt inleds vårdplikten inte förrän den avtalade hyrestiden startat och att hyresobjektet avlämnats till hyrestagaren. Om uthyraren avlämnar hyresobjektet till hyrestagaren innan den avtalade tiden innebär det inte att hyrestagarens vårdplikt inleds i förtid. Om hyrestagaren godtar det tidigare avlämnandet, antingen uttryckligen eller genom konkludent handlande, exempelvis att hyrestagaren börjar nyttja hyresobjektet, är det skäligt att anta att vårdplikten inleds i förtid.

Vid brott mot vård- och bevarandeplikten har motparten rätt till påföljder med analog tillämpning av KöpL och 12 kap. JB. Här måste hyresavtalets särskilda karaktär beaktas. Påföljdsreglerna vid hyra av fast egendom är oftast präglade av sociala ändamål och kan verka alltför stränga för en uthyrare av lös egendom. Det bör understrykas att det som presenterats om vård- och bevarandeplikten innehåll är lika starkt som de påföljder som sanktionerar förpliktelseerna. Med anledning därav kan det ofta verka illusoriskt för en hyrestagare att kräva fullgörelse vid uthyrarens bristande bevarandeplikt om hyrestiden är

³³² Sundberg (1966) s. 266–268; Jfr Hasselrot (1922) s. 30–31; Hasselrot (1902) s. 1096–1104; 5:108 DCFR.

kort. Om det med enkelhet går att ersätta hyresobjektet kan hyrestagaren häva hyresavtalet och kräva ersättning för kostnadsskillnaden för att hyra samma typ av egendom hos en annan uthyrare. För att hyrestagaren ska kunna göra gällande påföljder förutsätter det att uthyraren meddelas om bristen. Här gör sig inte samma verkningar gällande som vid en försenad reklamation av ett köp. Vid en försenad tillsägelse förlorar hyrestagaren rätten att göra gällande påföljder för förfluten tid.

3.6.2 Vårdplikten

Det är hyrestagaren som har hyresobjektet i sin besittning och störst möjlighet att kontrollera hyresobjektet under hyrestiden. Närliggande avtalstyper såsom lån och deposition ger stöd åt uppfattningen att hyrestagaren har en vårdplikt att med omsorg vårda hyresobjektet. Mer konkret innebär vårdplikten att hyrestagaren inte ska utsätta hyresobjektet för onödiga risker, se till att hyresobjektet inte skadas och vidta åtgärder som krävs för att säkerställa hyresobjektets fortlevnad. Vårdplikten gäller *in dubio* vid alla hyresförhållanden. Däremot varierar vårdpliktens omfattning beroende på hyresobjektet och syftet med uthyrningen. Hyrestagarens vårdplikt är mer omfattande vid hyra av en stor entreprenadmaskin än vid hyra av en arbetsställning. Vårdplikten får bedömas utifrån hur en omsorgsfull hyrestagare skulle ha agerat. Jag anser att vårdplikten omfattning kan grundas i bedömningen att hyrestagarens ska återställa hyresobjektet i samma skick som det mottogs i, med undantag för normalt slitage. Detta ska dock inte förstås som ett strikt ansvar, utan hyrestagaren har ett presumtionsansvar för skador på hyresobjektet.

Skador på hyresobjektet gör sig oftast uppenbara vid hyrestidens slut när hyrestagaren återställt egendomen. Eftersom hyrestagaren har ett presumtionsansvar är det sällan lönsamt att meddela uthyraren om skadan vid hyrestidens slut. Sannolikt har hyrestagarens bevisläge då blivit sämre. Skulle skadan eller andra brister under hyrestiden falla på uthyrarens ansvar skulle uthyraren vara skyldig att avhjälpa bristen enligt sin bevarandeplikt. Det förutsätter dock att uthyraren meddelas om skadan under hyrestiden. Hyrestagaren ansvarar vidare för olyckshändelser med anledning av avtalsstridigt nyttjande. I annat fall står uthyraren risken för olyckshändelser och normal förslitning. Som en del av vårdplikten måste hyrestagaren underrätta uthyraren om överhängande fara föreligger för hyresobjektet. Brister hyrestagaren i denna skyldighet har uthyraren rätt till skadestånd för den skada som kunnat undvikas.

3.6.3 Bevarandeplikten

Bevarandeplikten beskrivs som uthyrarens skyldighet att tillhandahålla och bevara hyresobjektet under hela hyrestiden. Bevarandeplikten får vidare förstås med att uthyraren ska reparera och underhålla hyresobjektet i enlighet med hyresavtalet. Hyresobjektet ska under hela hyrestiden uppfylla det skick som förutsätts för att kunna brukas. Bevarandeplikten medför även att uthyraren ansvarar för skador som uppstår på hyresobjektet och att uthyraren står

riskerna för egendomen, till exempel om hyresobjektet totalförstörs utan hyresstagarens vållande.

Hur långt bevarandeplikten sträcker sig i bemärkelse av uthyrarens skyldighet att ersätta hyresobjektet är osäkert. Jag anser att bevarandeplikten inte sträcker sig så långt att uthyraren behöver ersätta hyresobjektet med ett nytt om det har totalförstörts. Även om uthyraren själv är vållande till hyresobjektets förstörande har uthyraren ingen skyldighet att ersätta hyresobjektet, men kan bli skadeståndsskyldig mot hyrestagaren. Bevarandeplikten bör inte heller sträcka sig så långt att uthyraren ska reparera hyresobjektet ifall hyresobjektet skadas i sådan omfattning att det egentligen är tal om att hela hyresobjektet måste ersättas. I övriga fall anses uthyraren tvungen att bekosta reparation av hyresobjektet. Gränsdragningsfrågan när hyresobjektet ska betraktas som totalförstört får avgöras i det enskilda fallet. Det finns ingen rättspraxis att tillgå.

Enligt mig är det svårt att närmre precisera uthyrarens bevarandeplikt. Vad som utgör reparation och underhåll skiljer sig mellan olika hyresobjekt. Det är rimligt att bevarandeplikten ska centreras runt hyresobjektets *brukbarhet*. Som en central del i denna förpliktelse har uthyraren skyldighet att avhjälpa både ursprungliga fel och löpande fel i hyresobjektet. Hyrestagarens befogade förväntningar på hyresobjektet får även här centreras på hyresobjektets brukbarhet. Detsamma gäller skador. Jag anser att hyresobjektets storlek får inverkan på det hyresobjekt som hyrestagaren med fog kan förvänta sig. I övrigt är uthyraren skyldig att prestera ett hyresobjekt som är i ett sådant tillstånd som krävs för avtalsenligt nyttjande. Under hyrestiden ska uthyraren se till, med undantag för normal förslitning, att hyresobjektet uppfyller avtalat skick och i övrigt är brukbart för det avsedda ändamålet. Exempelvis kräver en entreprenadmaskin mer underhåll än vad ett guldarmband skulle göra.

När hyrestiden löper under längre tid kan förhållandena för vad som avses med brukbarhet och hyrestagarens befogade förväntningar förändras. Bevarandeplikten är dynamisk. Hänsyn får tas till omvärldsfaktorer, såsom ny lagstiftning, som medför att hyresobjektet inte längre kan användas som det var tänkt från början. Anta som exempel att en hyrestagare i två år hyr en traktor som går på diesel. Efter ett år beslutas att dieseltraktorer måste utrustas med ett särskilt filter till en mindre kostnad för att få användas. Om uthyraren inte kan eller inte vill installera ett sådant filter innebär detta sannolikt ett brott mot bevarandeplikten.

En allmän konsekvens av uthyrarens bevarandeplikt är att hyrestagaren blir tvungen att acceptera att nyttjanderätten begränsas vid uthyrarens reparation och underhåll. Det gäller även uthyrarens rätt att utföra sådana reparationer som visserligen inte kan hänföras till en brist i hyresobjektet som berättigar hyrestagaren till påföljder. Det är helt enkelt något som hyrestagaren får räkna

med vid hyresavtalets ingående. Oskäligt men i nyttjanderätten kan dock berättiga hyrestagaren till påföljder.

3.6.4 Förhållandet mellan förpliktelse

Förhållandet mellan hyrestagarens vårdplikt och uthyrarens bevarandeplikt är svår att fastställa. Som nämnts varierar vård- och bevarandeplikten beroende på hyresobjektet och omständigheterna i det enskilda fallet. Med anledning av hyresavtalets löpande karaktär är både hyrestagarens vårdplikt och uthyrarens bevarandeplikt perdurerande förpliktelser. Hyrestagarens intresse att uthyraren ska reparera egendomen kan ställas mot uthyrarens intresse att hyrestagaren ska vårda egendomen. Det kan till synes uppstå en intressekonflikt mellan avtalsparterna under hyresförhållandet, eftersom hyrestagaren vill vårda egendomen så lite som möjligt medan uthyraren vill underhålla och reparera hyresobjektet så lite som möjligt. Vårdplikten och bevarandeplikten kan därför ställas i ett motsatsförhållande till varandra. Denna intressekonflikt utmärker sig på hyresmarknaden för bostäder.³³³

Jag anser däremot att förhållandet mellan vård- och bevarandeplikten inte ska betraktas som ett rent motsatsförhållande där avtalsparterna har motsatta intressen. Parterna vid hyra av lös sak har båda intresse av att hyresobjektet repareras och underhålls: uthyraren vill att egendomen behåller sitt värde medan hyrestagaren vill använda det under hela hyrestiden utan att det går sönder. Genom detta kompletterar vård- och bevarandeplikten varandra för att säkerställa hyresobjektets brukande och fortlevnad. Dessutom ligger hyrestagarens underrättelseplikt och tillsägelseplikt i linje med uthyrarens intresse att bevara hyresobjektets värde och för att kunna försätta det i brukbart skick.

Här skiljer sig hyresavtalet väsentligen från köpeavtalet. Vid ett köp är det enbart köparens fördel att egendomen återställs sedan egendomen avlämnats. Jag anser att hyrestagarens rätt till självhjälp för att avhjälpa fel på uthyrarens bekostnad, om inte uthyraren utan dröjsmål avhjälper felet, är en lämplig påföljd som ligger i båda parternas intresse. Dessutom är uthyrarens rätt att reparera hyresobjektet på bekostad av hyrestagarens nyttjanderätt i linje med båda parternas intresse att bevara egendomen. Här gör sig äganderätten starkare än nyttjanderätten. Brister uthyraren i sitt ansvar att bevara hyresobjektet i brukbart skick är det oftast lättare för en hyrestagare vid hyra av lös sak än vid hyra av fast egendom att häva avtalet och snabbt hitta ett ersättningsobjekt. Även om både hyrestagaren och uthyraren har intresse av att hyresobjektet bevaras är förhållandet mellan vård- och bevarandeplikten i fråga om ansvaret för brister i hyresobjektet svårt att fastställa. Det kan illustreras med följande diagram:

³³³ Utan att gå vidare in på detaljer tror jag denna intressekonflikt mellan fastighetsägare och hyresgäster (som primärt företräds av Hyresgästföreningen) främst beror på 12 kap. JB:s tvingande karaktär och styrd prissättning på hyresrätter genom hyresförhandlingslagen (1978:304).

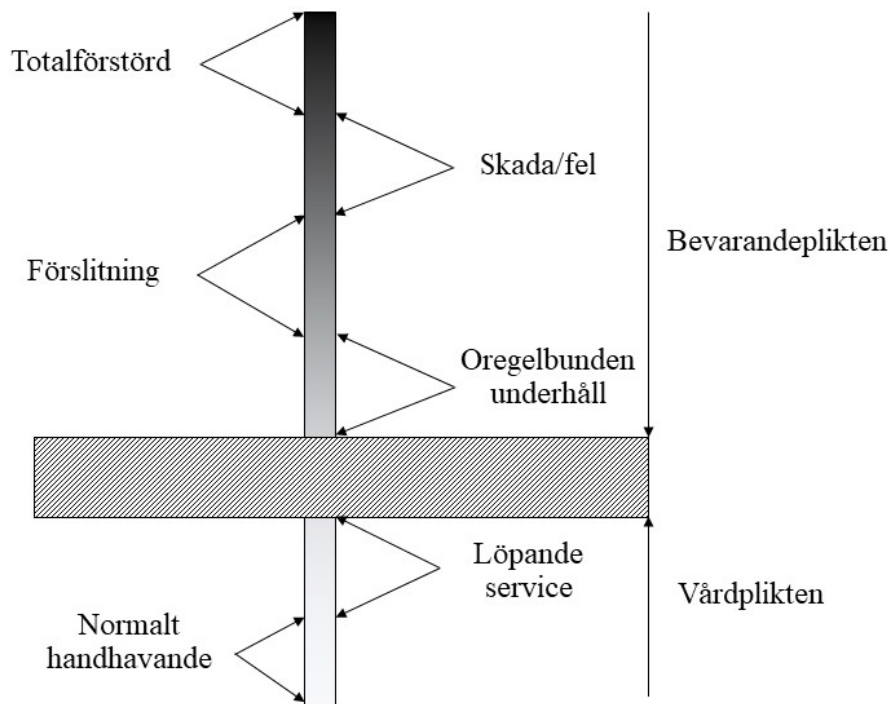


Fig. 3. Illustration av förhållandet mellan vård- och bevarandeplikten

Den lodräta stapeln visar olika typer av "brister" som kan uppstå på hyresobjektet, där botten på stapeln representerar ingen brist alls medan toppen representerar brister i form av att hyresobjektet totalförstörs. Mellan detta spektrum förekommer således brister vars ansvarsfördelning görs mellan hyrestagarens vårdplikt och uthyrarens bevarandeplikt.

Om hyresobjektet totalförstörs faller det som utgångspunkt på uthyrarens ansvar. Bevarandeplikt innebär vidare att uthyraren ansvarar för om hyresobjektet skadas på grund av olyckshändelse, om inte skadan på hyresobjektet kan hänföras till hyrestagaren enligt *casus mixtus cum culpa*-regeln. Dessutom ansvarar uthyraren som utgångspunkt för fel i hyresobjektet. Riskens övergång är inte aktuellt vid ett hyresavtal som vid ett köp med anledning av uthyrarens bevarandeplikt.

Som konstaterats har hyrestagaren ett presumtionsansvar för skada som uppstår under hyrestiden. Hyrestagaren måste således exculpera sig för att inte bli ansvarig för skadorna. Hyrestagaren blir under alla omständigheter inte skyldig att ersätta skador i form av normal förslitning på hyresobjektet. Brister i form av normal förslitning är således något som uthyraren får bära, samtidigt som det är brister hyrestagaren får tåla. Normal förslitning är dessutom något hyrestagaren har fog att förvänta sig vid ett hyresförhållande som löper under längre tid. Varken uthyraren eller hyrestagaren har rätt till påföljder för normal förslitning på hyresobjektet. Är förslitningen inte att betrakta som

”normal” är bristen i så fall närmast att hänföras till skada på hyresobjektet, vilket innebär att parterna har rätt till påföljder. Dessutom ansvarar uthyraren för att avhjälpa brister som förutsätter oregelbundet underhåll och service, exempelvis omlackering, byte av partikelfilter och åtgärder av andra brister som inte kan hänföras till löpande service (exempelvis smörjning) och normal hantering av hyresobjektet.

Det gråmarkerade området får, enligt mig, utgöra de tvivelaktiga fall då vård- och bevarandeplikten omfattning varierar beroende på hyresobjektet, hyrestiden, syftet med brukandet och andra omständigheter vid hyresförhållandet. Hyrestagarens vårdplikt vid hyra av lös sak ska inte likställs med en underhållsplikt, men det står ändå klart att hyrestagaren måste vidta och bekosta sådana åtgärder som normal service och underhåll, åtgärder som kan förväntas av hyrestagarens vård av hyresobjektet med anledning av hyrestidens varaktighet och övriga omständigheter vid hyresförhållandet. Ta hyresobjektet bilen som exempel. Är hyrestiden enbart en vecka kan det nog inte begäras mer av hyrestagaren än att vid den normala hanteringen fylla på bränsle (en tom tank kan betraktas som en ”brist” som måste åtgärdas). Hyrs bilen över flera år borde sedvanlig service såsom att fylla på olja och oljebyte ingå i hyrestagarens vårdplikt (oljebytet betraktas som en ”brist” i hyresobjektet som måste åtgärdas). Även andra förslitningsdelar som förväntas förbrukas under hyrestiden, såsom däck, bör även hänföras till hyrestagarens vårdplikt. Att bilen drar på sig mil är däremot något som faller på uthyrarens risk (normal förslitning), något han kompenseras för genom hyran. Andra åtgärder som kan hänföras till normal förslitning, exempelvis byte av växellåda och omlackering, kan inte förväntas falla under hyrestagarens vårdplikt och är således något som uthyraren får bekosta. Detta förutsätter förstås att hyrestagaren inte själv vållat dessa brister, exempelvis genom felaktig hantering. Under alla omständigheter kan hyrestagarens vårdplikt inte inskränka på uthyrarens äganderätt, exempelvis att ändra på hyresobjektet utan uthyrarens samtycke.

Med anledning av det ovan anförda får gränsdragningen mellan vård- och bevarandeplikten om ansvaret för brister i hyresobjektet bedömas utifrån det enskilda fallet med hänsyn till omständigheterna vid hyresförhållandet. Eftersom uthyraren som ägare av hyresobjektet står risken för egendomen anser jag att förhållandet mellan hyrestagarens vårdplikt och uthyrarens bevarandeplikt ska förstås på så sätt att om en brist inte omfattas av hyrestagarens vårdplikt innefattas den av uthyrarens bevarandeplikt. Genom detta är bevarandeplikten *negativt bestämd* av vårdplikten, med andra ord, om en åtgärd inte omfattas av hyrestagarens vårdplikt, anses uthyraren ansvara för åtgärden enligt sin bevarandeplikt. Där det uppstår gränsfall, som det gråmarkerade området i *Fig. 3* illustrerar, är rättsläget mer osäkert. Den ovan nämnda gränsdragningen varierar beroende på omständigheterna i det enskilda fallet. Även om uthyraren som utgångspunkt ansvarar för skador på hyresobjektet har hyrestagaren enligt sitt presumtionsansvar ett tämligen strängt ansvar. Dessutom

måste hyrestagaren enligt sin tillsägelseplikt meddela uthyraren om hyrestagaren vill göra gällande brister i hyresobjektet.

Ett ytterligare förhållande att belysa mellan vårdplikten och bevarandeplikten är när ena parten försummar sin förpliktelse. Kan uthyraren inte anträffas, och således inte uppfylla sin bevarandepunkt, och det föreligger överhängande fara för hyresobjektet fortlevnad, borde hyrestagaren ha rätt att utföra åtgärder på uthyrarens bekostnad. På sådant sätt ”uppfyller” hyrestagaren bevarandepunkten som i vanliga fall är uthyrarens ansvar. Detta ska inte sammanblandas med hyrestagarens rätt till självhjälp om det föreligger annan brist i hyresobjektet, eftersom bristerna kan avse andra förhållanden än överhängande fara för hyresobjektet.

På samma sätt kan förhållandet ses som att uthyraren har rätt att utföra det löpande underhållet som hyrestagaren vanligtvis utför enligt sin vårdplikt. Det kan bestå av åtgärder för att undvika att ytterligare skador uppstår på hyresobjektet, exempelvis att smörja och fylla på bränsle. Försummar hyrestagaren sin vårdplikt kan hyrestagaren tillgodogöra sig värden på uthyrarens bekostnad, exempelvis att hyresobjektet slits mer än förväntat eller utsätts för större risker än vad hyresavtalet erfordrar. Det är oklart om uthyraren då har rätt till högre hyra. Under alla omständigheter är det oklart hur långt dessa förpliktelser sträcker sig, särskilt vad gäller hyrestagarens respektive uthyrarens skyldighet att ingripa vid motpartens försummelse.

Uthyrarens rätt och skyldighet att reparera och underhålla hyresobjektet väger sannolikt tyngre än uthyrarens skyldighet att se till att hyrestagaren har tillgång till hyresobjektet under hela hyrestiden. Uthyraren får utföra vissa arbeten på hyresobjektet som är nödvändiga för att bevara hyresobjektet. Dessutom har uthyraren handlingsutrymme att utföra annat mindre brådskande arbete på egendomen. Hyrestagaren får acceptera att nyttjanderätten begränsas vid uthyrarens nödvändiga arbete på hyresobjektet. Förekommer det men i nyttjanderätten i andra fall än när uthyraren utför nödvändigt arbete bör hyrestagaren ha rätt att göra gällande påföljder, såsom nedsättning av hyra.

Det har tidigare konstaterats att vård- och bevarandeplikten kompletterar varandra genom parternas intresse av hyresobjektets fortlevnad och brukbarhet. Förhållandet kan med anledning av fördelningen av ansvaret för brister i hyresobjektet betraktas som ett motsatsförhållande då det antingen är hyrestagaren eller uthyraren som ansvarar för en brist i hyresobjektet – hyrestagaren och uthyraren kan inte samtidigt ansvara för samma brist.

4 Slutsatser

Genom den begreppsbildning som utvecklats om avtalsformer och avtalstyper har uppsatsen konstaterat att hyra av lös sak utgör sin egen avtalstyp. Uppsatsen har definierat hyra av lös sak som ett avtal om upplåtelse av nyttjanderätt till lös sak mot ersättning. Denna definition har gett vägledning i att avgränsa hyra av lös sak från andra avtalstyper. Ibland uppstår det svåra gränsdragningsfrågor mot avtalsformer som exempelvis leasing. Det har konstaterats att vissa lösa saker inte går att hyra, exempelvis förbrukningsvaror.

Ansvar för brister i hyresobjektet fördelas genom uthyrarens bevarandeplikt och hyrestagarens vårdplikt. Enligt bevarandeplikten ansvarar uthyraren för egendomens beskaffenhet under hela hyrestiden. Uthyraren är skyldig att ombesörja reparation och underhåll, och under alla omständigheter, se till att hyrestagaren kan bruka hyresobjektet enligt dess tilltänka syfte. Samtidigt måste hyrestagaren med omsorg väl vårda och ta hand om hyresobjektet under hela hyrestiden. Uppsatsen har konstaterat att vård- och bevarandeplikten närmare innehåll får avgöras i det enskilda fallet beroende på omständigheter hänförliga till hyresförhållandet såsom hyresobjektet, hyrestiden, hyran och ändamålet med uthyrningen. Bevarandeplikten är negativt bestämd i förhållande till vårdplikten: faller ansvaret för en brist i hyresobjektet inte under hyrestagarens vårdplikt är det uthyrarens ansvar enligt bevarandeplikten. Således ansvarar uthyraren som utgångspunkt för brister i hyresobjektet. Exakt var gränsen går mellan hyrestagarens och uthyrarens ansvar för brister får bedömas i det enskilda fallet.

Parternas gemensamma intresse får anses vara hyresobjektets brukbarhet. Genom att hyrestagaren uppfyller sin vårdplikt och uthyraren uppfyller sin bevarandeplikt bidrar de till att säkerställa hyresobjektets brukbarhet under hela hyrestiden. På så sätt skyddas uthyrarens investering samtidigt med hyrestagarens intresse att kunna bruka hyresobjektet på ett ändamålsenligt sätt. Förpliktelseerna kan därför betraktas som kompletterande till varandra i fråga om upprätthållandet av hyresobjektets brukbarhet. Likväl kan vård- och bevarandeplikten beskrivas som ett motsatsförhållande med anledning av fördelningen av ansvaret för brister i hyresobjektet under hyrestiden.

Den vidare omfattningen av vård- och bevarandeplikten är svår att fastställa. Det är förvånande att hyra av lös sak i allmänhet och vård- och bevarandeplikten i synnerhet inte har undersökts i vidare omfattning i den juridiska litteraturen. Det är osannolikt att lagstiftning kommer på området inom snar framtid. Hyrestagarens vårdplikt och uthyrarens bevarandeplikt får vidareutvecklas i rättspraxis och den rättsvetenskapliga forskningen, något som detta arbete förhoppningsvis har bidragit med.

Källförteckning

Offentligt tryck

Utredningsbetänkanden

- SOU 1975:63 *Konsumentkreditlag m.m.*
- SOU 1979:36 *Konsumenttjänstlag*
- SOU 1994:120 *Finansiell leasing av lös egendom*
- SOU 2004:7 *Ledningsrätt*
- SOU 2012:88 *Att hyra, från en rätt för allt färre till en möjlighet för allt fler*

Propositioner

- Prop. 1966:24 *Kungl. Maj.ts proposition till riksdagen med förslag till lag om nåd som är fast egendom*
- Prop. 1975/76:81 *Med förslag om ändring i lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område, m. m.*
- Prop. 2008/09:88 *Ny kommissionslag*

Övrigt riksdagstryck

- NJA II 1915 s. 269 *Lagstiftning om avbetalningsköp*
- Dir 2015:136 *Användarna i delningsekonomin*
- Ds 2008:55 *Bör konsumenttjänstlagen utvidgas?*
- Ds 2009:13 *Konsumenttjänster mm*
- Ds 2010:24 *Hyra av lös sak*

Tryckta källor

Litteratur

Adlercreutz, Axel & Gorton, Lars (2010). *Avtalsrätt 2*. 6 uppl. Lund: Juristförlaget. [cit. Adlercreutz (2010)]

Adlercreutz, Axel & Lindskoug, Patrik (2020). *Finansieringsformers rättsliga reglering*. 6. uppl. Lund: Studentlitteratur. [cit. Adlercreutz (2020)]

Arnesdotter, Ingrid (1984). *Finansiell leasing*. Uppsala: Iustus. [cit. Arnesdotter (1984)]

Arvidsson, Niklas (2010). *Aktieägaravtal: särskilt om besluts- och överlåtelsebindningar*. Diss. Lund : Lunds universitet, 2010. [cit. Arvidsson (2010)]

Arvidsson, Niklas & Samuelsson, Per (2018). *Entreprenadavtal mellan näringsidkare och konsument*. Stockholm: Norstedts juridik. [cit. Arvidsson (2018)]

Bengtsson, Bertil (1967). *Hävningsrätt och uppsägningsrätt vid kontraktsbrott*. Stockholm: Norstedt. [cit. Bengtsson (1967)]

Bengtsson, Bertil (1976). *Särskilda avtalstyper 1: gåva, hyra av lös sak, lån, förvaring, entreprenadavtal, avtal om arbete på lös sak, sysslomansavtal och andra uppdrag*. 2. uppl. Stockholm: Norstedt. [cit. Bengtsson (1976)]

Bengtsson, Bertil (2007). 'Allmänna principer om kontraktsansvar', i Lindell-Frantz, Eva (red.) (2007). *Festskrift till Lars Gorton*. Lund: Juristförlaget. [cit. Bengtsson (2007)]

Bengtsson, Bertil, Hager, Richard & Victorin, Anders (2018). *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*. Nionde upplagan Stockholm: Norstedts juridik. [cit. Bengtsson (2018)]

Bergström, Svante (1978). *Särskilda avtalstyper 2: försträckning och borgen*. 4. uppl. Uppsala: Iustus förlag. [cit. Bergström (1978)]

Bernitz, Ulf (2013). *Standardavtalsrätt*. 8. kompletterade uppl. Stockholm: Norstedts juridik. [cit. Bernitz (2013)]

Björkdahl, Erika P. (2023). *Hyra, arrende och bostadsrätt*. Tredje upplagan Uppsala: Iustus. [cit. Björkdahl (2023)]

Bäärnhielm, Mauritz (2001). 'Fördel saklega', *SvJT* 2001 s. 433–440. [cit. Bäärnhielm (2001)]

Bäärnhielm, Mauritz (2005). 'Vårt behov av saklega eller På spaning efter fastighetsrättens principer', i: Gerleman, Erik & Wängberg, Hans-Åke (red.) (2005). *Uppsatser om hyra och arrende och om hyresnämnderna nu och i framtiden: en vänbok till Bo L. Nilsson*. Uppsala: Iustus. [cit. Bäärnhielm (2005)]

Dahlman, Christian (2019). 'Begreppet rättskälla', i: Dahlman, Christian & Wahlberg, Lena (red.). *Juridiska grundbegrepp: en vänbok till David Reidhav*. Upplaga 1 Lund: Studentlitteratur. [cit. Dahlman (2019)]

Dryselius, David (2019). *Avtalsviten: effekter och rättsverkningar*. Diss. Lund : Lunds universitet, 2019. [cit. Dryselius (2019)]

Dryselius, David (2022). 'Lundaskolan och rättskällorna', *JT* nr 1 2022/23 s. 35–63. [cit. Dryselius (2022)]

Falkanger, Thor (1967). *Om leie av skib*. Oslo. [cit. Falkanger (1967)]

Forssell, Hans (1976). *Tredjemansskyddets gränser: en studie av principen "köp bryter lega" och indelningen i sakrätter och obligatoriska rättigheter*. Diss. Uppsala : Univ. [cit. Forssell (1976)]

Frier, Bruce (2021). *A Casebook on the Roman Law of Contracts*. Oxford University Press. [cit. Frier (2021)]

Grauers, Folke (2014). *Nyttjanderätt: hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt*. 14. [omarb.] uppl. Lund: Juristförlaget. [cit. Grauers (2014)]

Gunnarsson, Åsa & Svensson, Eva-Maria (2023). *Rättsdogmatik: som rättsvetenskapligt perspektiv och metod*. Upplaga 1 Lund: Studentlitteratur. [cit. Gunnarsson (2023)]

Hasselrot, Berndt (red.) (1902). *Handelsbalken jemte dithörande författningar: med förklarande anmärkningar och belysande prejudikat till praktiska juristers och affärsmäns tjenst. D. 6 (Omfattande 13:e kap.)*. Stockholm: Kungl. Boktryckeriet. P. A. Norstedt & Söner. [cit. Hasselrot (1902)]

Hasselrot, Berndt (1922). *Ett och annat om saklega*. Malmö: Förlagsaktiebolaget i Malmö Boktryckeri. [cit. Hasselrot (1922)]

Hasselrot, Berndt (1924). *Berndt Hasselrots juridiska skrifter. [Bd 8], Detta band innehåller uppsatser om lån, deposition, saklega, köp och fullmakt*. Malmö: Förlagsaktiebolagets I Malmö Boktryckeri. [cit. Hasselrot (1924)]

Heidbrink, Jakob (2023). 'Standardavtal och handelsbruk – same, same, but different?', *SvJT* 2023 s. 138–148. [cit. Heidbrink (2023)]

Hellner, Jan (1988). 'Leasing, allmänna avtalsvillkor och jämkning', i: Grönfors, Kurt, Brækhus, Sjur & Falkanger, Thor (red.). *Lov, dom og bok: festskrift til Sjur Brækhus 19. juni 1988*. Oslo: Universitetsforl. [cit. Hellner (1988)]

Hellner, Jan (1989). 'Allmän avtalsrätt', *JT* nr 4 1989/90 s. 423–434. [cit. Hellner (1989)]

Hellner, Jan (1994). *Rättsteori: en introduktion*. 2., uppl. Stockholm: Juristförl. [cit. Hellner (1994)]

Hellner, Jan, Hager, Richard & Persson, Annina H. (2020). *Speciell avtalsrätt II: kontraktsrätt Andra häftet Allmänna ämnen*. Sjunde upplagan Stockholm: Norstedts Juridik. [cit. Hellner (2020)]

Hellner, Jan, Hager, Richard & Persson, Annina H. (2023). *Speciell avtalsrätt II: kontraktsrätt Första häftet Särskilda avtal*. Åttonde upplagan Stockholm: Norstedts Juridik. [cit. Hellner (2023)]

Herre, Johnny (2012). 'DCFR och svensk rätt', *SvJT* 2012 s. 933–940. [cit. Herre (2012)]

Hessler, Henrik (1973). *Allmän sakrätt: om det förmögenhetsrättsliga tredje-mansskyddets principer*. Stockholm: Norstedt. [cit. Hessler (1973)]

Hultgren, Peter (2019). *Fel i tjänst om felbedömning och påföljdsbestämning vid avtal om tjänster i oreglerade fall*. Diss. Umeå : Umeå universitet, 2019. [cit. Hultgren (2019)]

Håstad, Torgny (2000). *Sakrätt avseende lös egendom*. 6., omarb. uppl. Stockholm: Norstedts juridik. [cit. Håstad (2000)]

Håstad, Torgny (2022). *Köprätt: och annan kontraktsrätt*. Sjunde omarbetade upplagan Uppsala: Iustus. [cit. Håstad (2022)]

Jareborg, Nils (2004). 'Rättsdogmatik som vetenskap', *SvJT* s. 1–10. [cit. Jareborg (2004)]

Karlsson-Tuula, Marie (2017). *Gäldenärens avtal: vid företagsrekonstruktion och konkurs*. Tredje upplagan Stockholm: Wolters Kluwer. [cit. Karlsson-Tuula (2017)]

Kleineman, Jan (2018). 'Rättsdogmatisk metod', i: Nääv, Maria & Zamboni, Mauro (red.), *Juridisk metodlära*. 2 uppl., Lund: Studentlitteratur. [cit. Kleineman (2018)]

Larsson, Nils & Synnergren, Stieg (2019). *Upplåtelser för ledningar i praktiken*. Tredje upplagan Stockholm: Norstedts Juridik. [cit. Larsson (2019)]

Lehrberg, Bert (2022). *Praktisk juridisk metod*. Fjortonde upplagan Uppsala: Iusté. [cit. Lehrberg (2022)]

Lennander, Gertrud (1977). *Panthavares skyldigheter vid pantavtal om lös egendom*. Diss. Stockholm : Univ. [cit. Lennander (1977)]

Lindell-Frantz, Eva (2017). 'Några ansvarsfrågor vid uthyrning av lös sak över internet', i Arvidsson, Niklas, Nyström, Birgitta & Flodgren, Boel (red.) (2017). *Modern affärsrätt: en antologi*. Upplaga 1 Stockholm: Wolters Kluwer. [cit. Lindell-Frantz (2017)]

Lindskog, Stefan (2023). *Ideella föreningar : i ljuset av den allmänna associationsrätten*. 1 uppl. Stockholm: Norstedts Juridik. [cit. Lindskog (2023)]

Lundstedt, Vilhelm (1939). *Speciell obligationsrätt Senare delen. 1 Anteckningar efter professor Vilhelm Lundstedts kurser, den senaste å höstterminen 1938*. Uppsala: Jur. fören. [cit. Lundstedt (1939)]

Millqvist, Göran (1986). *Finansiell leasing: om det finansiella leasingavtalets civilrättsliga innebörd och reglering*. Diss. Lund : Univ. [cit. Millqvist (1986)]

Millqvist, Göran (1995). 'Kreditköp eller hyra', *SvJT* 1995 s. 545–562. [cit. Millqvist (1995)]

Möller, Mikael (1996). *Civilrätten vid finansiell leasing: en översikt över svensk, utländsk och internationell rätt*. Uppsala: Iustus. [cit. Möller (1996)]

Millqvist, Göran (2018). *Sakrättens grunder: en lärobok i sakrättens grundläggande frågeställningar avseende lös egendom*. Åttonde upplagan Stockholm: Norstedts Juridik. [cit. Millqvist (2018)]

Nial, Håkan (1940). 'Nya sakrätter?', *SvJT* 1940 s. 673–683. [cit. Nial (1940)]

Nyström, Jan-Åke (1980). 'Billeasing', *SvJT* 1980 s. 241–257. [cit. Nyström (1980)]

Peczenik, Alexander (1974). 'Rättsordningens struktur', *SvJT* s. 369–379. [cit. Peczenik (1974)]

Ramberg, Christina & Sund, Lars-Göran (red.) (1995). *Vardagsjuridik: allt du behöver veta om: ... 2 Avtalsrätt : köp av varor, reparationer och ombyggnader, köp av fastigheter och bostadsrätter, hyra av lös egendom, resor*. Högånas: Bra böcker. [cit. Ramberg (1995)]

- Ramberg, Christina [skrivet Hultmark, Christina] (1996). *Reklamation vid kontraktsbrott*. 1. uppl. Stockholm: Juristförl. [cit. Ramberg (1996)]
- Ramberg, Christina (2005). *Kontraktstyper*. 1. uppl. Stockholm: Norstedts juridik. [cit. Ramberg (2005)]
- Ramberg, Christina (2017). *Prejudikat som rättskälla i förmögenhetsrätten*. Upplaga 1 Stockholm: Wolters Kluwer. [cit. Ramberg (2017)]
- Ramberg, Christina (2018). *Malmströms civilrätt*. 25 upplagan Stockholm: Liber. [cit. Ramberg (2018a)]
- Ramberg, Christina, Beshar, Alexander R., Carlson, Laura, Croon, Adam, Granmar, Claes, Kleist, David, Leviner, Pernilla & Norée, Annika (2018). *Rättskällor: en introduktion i kritiskt tänkande*. Upplaga 1 Stockholm: Norstedts juridik. [cit. Ramberg (2018b)]
- Reidhav, David (2007). *Reasoning by analogy: a study on analogy-based arguments in law*. Lund: Faculty of Law, Lund University. [cit. Reidhav (2007)]
- Rodhe, Knut (1956). *Obligationsrätt*. Stockholm: Norstedt. [cit. Rodhe (1956)]
- Rodhe, Knut (1985). *Handbok i sakrätt*. Stockholm: Norstedt. [cit. Rodhe (1985)]
- Rodhe, Knut (1986). *Lärobok i obligationsrätt*. 6. uppl. Stockholm: Norstedt. [cit. Rodhe (1986)]
- Samuelsson, Per (2022). *AB 04: en kommentar*. Tredje väsentligt omarbetade upplagan Stockholm: Norstedts Juridik. [cit. Samuelsson (2022)]
- Sandgren, Claes (2015). *Rättsvetenskap för uppsatsförfattare: ämne, material, metod och argumentation*. 3 uppl. Stockholm: Norstedts juridik. [cit. Sandgren (2015)]
- Schultz, Mårten (2005) 'Caus mixtus cum culpa', *JT* 2004/05 nr 3 s. 680–692. [cit. Schultz (2005)]
- Sundberg, Jacob (1961). 'Avtalstyper och typavtal', *SvJT* 1961 s. 11–30. [cit. Sundberg (1961)]
- Sundberg, Jacob (1966). *Om ansvaret för fel i lejt gods*. Stockholm: Norstedt. [cit. Sundberg (1966)]

Svensson, Ola (2016). 'Lagstyre inom avtalsrätten', *Ny juridik* 1:16 s. 7–48. [cit. Svensson (2016)]

Undén, Östen (1970). *Svensk sakrätt 2 Fast egendom, Senare avd.*. Lund: Gleerup. [cit. Undén (1970)]

Undén, Östen (1995). *Svensk sakrätt*. Faksimilupplaga. Stockholm: Institutet för rättsvetenskaplig forskning. [cit. Undén (1995)]

Wahlberg, Casper Johan (1870). *Om lega afjord å landet enligt svensk civilrätt*. Diss. Uppsala : Univ. [cit. Wahlberg (1870)]

Elektroniska källor

Lagkommentarer

Cit.

Beckman 12:1 JB Lars K. Beckman m.fl. *Jordablaken, En kommentar till JB och anslutande författningar*. JUNO version 2B, 2019-01-24 (JUNO). [Besökt: 2023-11-29]

Bengtsson 12:2 BB *Byggningsbalk (1736:1231) 12 kap. 2 §*, Karnov (JUNO). [Besökt: 2023-11-29]

Bäärnhjelm JB Mauritz Bäärnhjelm, Erik Gerleman, Sven Larsson. *Arrendelagen*. JUNO version 39, 2023-05-05 (JUNO). [Besökt: 2023-11-29]

Cederstierna 12:1 JB Nils Cederstierna, *Jordabalk (1970:994) 12 kap. 1 §*. Karnov (JUNO). [Besökt: 2023-11-29]

Cederstierna 2:4 JB Lotta Hardvik Cederstierna, *Jordabalk (1970:994) 2 kap. 4 §*. Lexino, 2022-09-01 (JUNO). [Besökt: 2023-09-01]

Flodin 9:18 JB Jonny Flodin, *Jordabalk (1970:994) 9 kap. 18 §*. Lexino, 2014-06-24 (JUNO). [Besökt: 2023-11-29]

Fors 1 § AvbtL Åke Fors, *Lag (1978:599) om avbetalningsköp mellan näringsidkare m.fl. 1 §*. Karnov (JUNO). [Besökt: 2023-11-29]

Gorton 14:30 SjöL Lars Gorton, Jonas Rosengren, *Sjölag (1994:1009) 14 kap. 30 §*. Karnov (JUNO). [Besökt: 2023-11-29]

Gorton 14:52 SjöL	Lars Gorton, Jonas Rosengren, <i>Sjölag (1994:1009) 14 kap. 52 §</i> . Karnov (JUNO). [Besökt: 2023-11-29]
Herre KöpL	Johnny Herre & Jan Ramberg, <i>Köplagen – En kommentar</i> . JUNO version 3B, 2023-06-01 (JUNO). [Besökt: 2023-09-30]
Holmqvist JB	Leif Holmqvist, Rune Thomsson, Elisabeth Ahlinder, <i>Hyseslagen – En kommentar</i> . JUNO version 13A, 2023-03-06 (JUNO). [Besökt: 2023-11-29]
Jensen 7:2 JB	Ulf Jensen, <i>Jordabalk (1970:994) 7 kap. 2 §</i> . Karnov (JUNO). [Besökt: 2023-11-29]
Kihlman 1 § KöpL	Jon Kihlman, <i>Köplag (1990:931) 1 §</i> , Lexino, 2023-02-20 (JUNO). [Besökt: 2023-11-21]
Kihlman 37 § KöpL	Jon Kihlman, <i>Köplag (1990:931) 37 §</i> , Lexino, 2023-02-20 (JUNO). [Besökt: 2023-11-21]
Larsson 7:1 JB	Nils Larsson & Steig Synnergren, <i>Jordablaken 7 kap. – En kommentar</i> . JUNO version 1, 2017-06-26 (JUNO). [Besökt: 2023-11-29]
Munukka 1 § KöpL	Jori Munukka, <i>Köplag (1990:931) 1 §</i> . Karnov (JUNO). [Besökt: 2023-11-06]
Munukka 11:1 HB	Jori Munukka. <i>Handelsbalken (1736:0123 2) 11 kap. 1 §</i> . Karnov (JUNO). [Besökt: 2023-10-13]
Munukka 13 kap. HB	Jori Munukka, <i>Handelsbalken (1736:0123 2) 13 kap. Om lega och hyra</i> , Karnov (JUNO). [Besökt 2023-12-05]
O. Johansson KomL	Svante O. Johansson, <i>Kommissionslagen – En kommentar</i> . JUNO version 1B, 2022-08-01 (JUNO). [Besökt: 2023-10-31]
Thomas 12:24 JB	Edling, Thomas, <i>Jordabalken (1970:994) 12 kap. 24 §</i> . Lexino, 2016-09-01 (JUNO). [Besökt: 2023-11-11]

Rättsfall

Högsta domstolen

NJA 1876 s. 503	
NJA 1900 A 140	
NJA 1915 A 103	
NJA 1916 s. 274	
NJA 1917 s. 331	
NJA 1923 A 85	
NJA 1923 s. 4	
NJA 1925 s. 348	
NJA 1931 s. 462	
NJA 1949 s. 87	
NJA 1953 s. 409	
NJA 1975 s. 657	”Badkarsskadan”
NJA 1978 s. 618	
NJA 1983 s. 617	
NJA 1988 s. 230	
NJA 1989 s. 191	
NJA 1991 s. 476	
NJA 1992 s. 168	
NJA 1993 s. 13	”Bolagets obehöriga nyttjande”
NJA 1996 s. 564	
NJA 1999 s. 197	
NJA 2001 s. 138	
NJA 2001 s. 177	
NJA 2002 s. 630	”Resturang Pelé”
NJA 2005 s. 142	”Ränteskruven”
NJA 2007 s. 519	”Konkursboets obehöriga nyttjande”
NJA 2007 s. 909	”Jehanders grus”
NJA 2009 s. 672	
NJA 2010 s. 629	
NJA 2011 s. 600	
NJA 2014 s. 960	”Det andra bolaget”
NJA 2016 s. 303	”Radonhuset”
NJA 2017 s. 203	”Kravmjölken”
NJA 2017 s. 1094	”Terrys Resturang”
NJA 2018 s. 19	”Traktoråterförsäljaren”
NJA 2018 s. 653	”De ingjutna rören”
NJA 2021 s. 943	”Omsättningsmålet”
NJA 2022 s. 311	”Den kinesiska investeringen”
NJA 2022 s. 574	”Speditörspanten”
NJA 2022 s. 1115	”Lägenheten på Sibyllegatan”
NJA 2023 s. 280	”Kvittningen av bodelningskostnaden”
Ö 5554-22	”Lägenheten i Jämjö”

T 6909-22

”Baltic Cable”

Hovrätterna

RH 1986:176

RH 1994:68

HovR för västra Sverige mål nr T 2386-20 meddelad 2021-03-18