



JURIDISKA FAKULTETEN

vid Lunds universitet

Jonna Henningsson

Bunden men fri

En kritisk analys av lokalhyresvärdens
bundenhet till sina ändrade villkor i sin
uppsägning

LAGF03 Rättsvetenskaplig uppsats

Kandidatuppsats på juristprogrammet

15 högskolepoäng

Handledare: David Dryselius

Termin: VT24

Innehåll

SUMMARY	1
SAMMANFATTNING	2
FÖRKORTNINGAR	3
1 INLEDNING	4
1.1 Bakgrund	4
1.2 Syfte.....	5
1.3 Frågeställningar och avgränsningar.....	5
1.4 Metod och material	6
1.5 Forskningsläge.....	8
1.6 Disposition.....	8
2 ALLMÄNT OM REGLERINGEN AVSEENDE LOKALHYRA	10
2.1 Uppsägning av lokalhyresavtal	10
2.2 Hyresgästens indirekta besittningsskydd.....	10
2.3 Medlingsförfarandet.....	12
2.4 Domstolsförfarandet.....	13
3 HYRESVÄRDENS UPPSÄGNING FÖR VILLKORSÄNDRING	14
3.1 Allmänt om uppsägning för villkorsändring	14
3.2 Hyresvärdens uppsägning för villkorsändring utgör ett bindande anbud under en acceptfrist	14
3.3 Rätt till ersättning.....	15
3.4 Medlingens roll.....	17
3.5 Tingsrättens roll	17
4 DEN ROLL SOM FJÄRDE STYCKET I 58 § HYRESLAGEN HAR VID HYRESVÄRDENS UPPSÄGNING FÖR VILLKORSÄNDRING	18
4.1 Regelns innebörd.....	18
4.2 Propositionen bakom fjärde stycket.....	18
4.3 Fjärde styckets påverkan på gällande rätt	20
4.3.1 Den bundenhet som fjärde stycket innebär	20

4.3.2	Den påverkan som fjärde stycket har på rättsläget vad gäller hyresvärdens ändring under medlingen.....	20
-------	---	----

5 ANALYS OCH SAMMANFATTANDE DISKUSSION23

**5.1 Är hyresvärden bunden av sina villkor i sin uppsägning för
villkorsändring under medlingen? Och på vilket sätt binder fjärde
stycket i 58 § hyreslagen hyresvärden till villkoren under medlingen?23**

**5.2 Brister regleringen avseende hyresvärdens bundenhet under
medlingen från ett rättssäkerhetsperspektiv?25**

5.3 Slutord.....28

KÄLLFÖRTECKNING.....29

Summary

A tenant who leases a premise in Sweden has an indirect intent protected tenancy, which can give the tenant a right to compensation of damages when a notice of removal is given. A lease termination letter given by the landlord can be combined with a suggestion of extending the lease agreement but on other terms. In that case, it is required that the proposed contract terms are precisely stated. If the tenant does not want to accept the terms in the letter and wants to demand compensation for losing its possession of the premise, the tenant has to apply for mediation within two months.

A termination for change of terms given by the landlord, is a tender according to Contracts Act. The terms in the letter binds the landlord during a stipulated period for acceptance, which is often shorter than four weeks. At the same time, Swedish law binds the landlord to its given terms during the mediation, which often takes place several months after a termination for change of terms is given.

The rules in Swedish law regarding a termination for change of terms given by the landlord to a tenant who leases a premise are complex. How these complex rules apply in a contractual context is however unclear. This paper will examine and criticize the relationship between the rules regarding premises lease agreement and Swedish contract law.

Sammanfattning

Hyresgästen i ett lokalhyresförhållande har ett indirekt besittningsskydd. Detta skydd innebär bland annat att hyresgästen i vissa fall kan ha rätt till ersättning när hyresvärden säger upp hyresavtalet för villkorsändring. Hyresvärdens uppsägning för villkorsändring innebär att hyresvärden vill att det sker en förlängning av hyresavtalet, förutsatt att hyresgästen går med på att ändra avtalets villkor. I hyresvärdens uppsägningshandling ska det tydligt framgå vilka villkor hyresvärden kräver för en förlängning. Om hyresgästen inte vill acceptera villkoren och om denne inte vill flytta från lokalen utan att erhålla ersättning ska denne ansöka om medling inom två månader från det att hyresvärden säger upp hyresavtalet.

Hyresvärdens uppsägning för villkorsändring utgör vidare ett anbud enligt avtalslagen. Från detta anbud löper en acceptfrist, under vilken hyresvärden är avtalsrättsligt bunden av sina i uppsägningen angivna villkor. Denna acceptfrist är i lokalhyresrelationen sällan längre än fyra veckor. Samtidigt anger 58 § fjärde stycket hyreslagen att hyresvärden är bunden av sina villkor under medlingen, vilket är ett förfarande som normalt sett äger rum flera månader efter hyresvärdens uppsägning.

De regler som reglerar lokalhyresrelationen är ett komplext regelverk. Något som komplicerar relationen ytterligare är parternas avtalsrättsliga relation och hur denna förhåller sig till lokalhyresregleringen i stort. I uppsatsen kommer en undersökning ske av hur regelverket för lokalhyresgästens indirekta besittningsskydd förhåller sig till relationens avtalsrättsliga kontext genom att analysera hyresvärdens bundenhet till sina villkor under medlingen. Regleringen avseende hyresvärdens bundenhet kommer även att kritiserars.

Förkortningar

Hyseslagen 12 kap. Jordabalken

LAH Lag (1973:188) om arrendenämnder och
hyresnämnder

Prop. Proposition

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Hyresrelationen vid lokalhyra är en komplex relation och innebär en komplicerad reglering, bland annat vad gäller hyresavtalets uppsägning. Utgångspunkten i lokalhyresförhållanden är att en förlängning av hyresavtalet ska ske. Hyresavtalet förlängs till och med per automatik ytterligare en hyresperiod efter hyrestidens utgång. Detta förutsätter dock att en korrekt uppsägning av hyresavtalet inte har skett, men en uppsägning är tillåten endast i vissa fall.¹ En uppsägning får endast ske till hyrestidens utgång och i form av en uppsägning för avflyttning eller uppsägning för villkorsändring.² Uppsägningen ska vidare uppfylla särskilda formkrav för att vara giltig³ och den uppsägande parten ska iaktta en uppsägningstid som i de flesta fall är nio månader.⁴

Hyresvärdens uppsägning för villkorsändring är en uppsägning med förslag på att förlänga hyresavtalet efter hyrestidens utgång, men på ändrade villkor.⁵ En sådan uppsägning utgör, när den uppfyller regleringens krav på bland annat form för giltighet, ett erbjudande enligt avtalslagen.⁶ Uppsägningens acceptfrist är den sedvanliga acceptfristen som i lokalhyresförhållanden sällan är längre än fyra veckor.⁷

I lokalhyresförhållanden har hyresgästen ett indirekt besittningsskydd. Skyddet ger hyresgästen bland annat en rätt till ersättning när en förlängning av hyresavtalet inte sker grund av att hyresvärden delgivit hyresgästen en uppsägning för villkorsändring.⁸ Skyddet ger dessutom hyresgästen en möjlighet att ansöka om medling för att förhandla om de ändrade villkor

¹ Se NJA 2022 s. 388.

² Se NJA 2022 s. 388, punkt 9.

³ Se 58 § hyreslagen.

⁴ Se 4 § hyreslagen.

⁵ Se NJA 2022 s. 388, punkt 9.

⁶ Se NJA 1974 s. 370.

⁷ Se Skorup, kommentaren till 58 § hyreslagen.

⁸ Se Victorin m. fl.(2017) s. 57.

som hyresvärdens har föreslagit i sin uppsägning för villkorsändring.⁹ Hyresgästen har två månader på sig att ansöka om medling. En medling äger normalt inte rum förrän sent in på uppsägningstiden, det vill säga flera månader efter hyresvärdens delgivning av sin uppsägning.¹⁰ Enligt 58 § fjärde stycket hyreslagen får hyresvärdens inte skärpa sina krav under medlingen och är på detta sätt bunden av villkoren i sin uppsägning fram till medlingen är avslutad.

Eftersom den sedvanliga acceptfristen ofta är fyra veckor från hyresvärdens delgivning av sin uppsägning och eftersom medlingen, när en sådan blir aktuell, ofta sker flera månader efter delgivningen innebär detta att hyresvärdens normalt sett inte är avtalsrättsligt bunden av sina villkor under medlingsförfarandet. Samtidigt binder regeln i 58 § fjärde stycket hyreslagen hyresvärdens till dennes villkor i uppsägningen fram till medlingen är avslutad. Om hyresvärdens inte är avtalsrättsligt bunden av uppsägningens villkor under medlingen, på vilket sätt är då hyresvärdens bunden av villkoren under medlingen enligt regeln?

1.2 Syfte

Uppsatsens syfte är dels att utreda och analysera rättsläget vad gäller hyresvärdens bundenhet till sina villkor under medlingen, dels att kritisera denna reglering från ett rättssäkerhetsperspektiv.

1.3 Frågeställningar och avgränsningar

Lokalhyresrelationen är en komplex avtalsrelation, varför en del avgränsningar kommer att behöva göras. Ett lokalhyresavtal kan sägas upp antingen för avflyttning eller för villkorsändring. Uppsatsen avgränsas till att endast behandla den senare uppsägningen, det vill säga uppsägning för villkorsändring. Vidare utreds inte hyresgästens uppsägning för villkorsändring, utan enbart hyresvärdens. Den avtalsrättsliga acceptfristen avseende hyresvärdens angivna villkor i sin uppsägning för villkorsändring

⁹ Se Julius (2023) avsnitt 10.1.

¹⁰ Se Julius (2023) avsnitt 10.3.

har normalt sett löpt ut när medlingen äger rum, vilket kommer att förklaras närmare i uppsatsen. Avgränsning sker därför även genom att i uppsatsen behandla rättsläget när denna acceptfrist löpt ut innan medlingen.

Ytterligare en avgränsning kommer att ske genom att enbart behandla rättsläget när lokalhyresavtalet löper på bestämd tid i de fall förhållandet har varat längre än nio månader samt när avtalet löper på obestämd tid. Detta innebär att uppsatsen endast kommer utreda hyresvärdens bundenhet i de fall uppsägningstiden är nio månader. Uppsägningstiden förklaras närmare i kapitel två. Uppsatsen kommer även att utreda gällande rätt när förutsättningarna för hyresgästens indirekta besittningsskydd är uppfyllda. Ytterligare en avgränsning görs genom att inte behandla den påverkan som ett eventuellt marknadsyttrande från hyresnämnden kan ha på ersättningsfrågan i en senare domstolsprocess.

I uppsatsen kommer följande frågeställningar att besvaras:

- Är hyresvärden bunden av sina villkor i sin uppsägning för villkorsändring under medlingen?
- På vilket sätt binder fjärde stycket i 58 § hyreslagen hyresvärden till villkoren under medlingen?
- Brister regleringen avseende hyresvärdens bundenhet under medlingen från ett rättssäkerhetsperspektiv?

1.4 Metod och material

I uppsatsen har den rättsdogmatiska metoden använts. Syftet med rättsdogmatisk metod är många gånger att rekonstruera en rättsregel eller lösningen på ett juridiskt problem genom tillämpning av en rättsregel.¹¹ Metoden kan, enligt Jan Kleineman, även användas för att genomföra en kritisk rättsdogmatisk forskning. En sådan forskning består i att fastställa gällande rätt, visa att denna är otillfredsställande för att slutligen ge förslag på hur gällande rätt borde ändras.¹² I denna uppsats har den rättsdogmatiska metoden använts för att bedriva kritisk rättsdogmatisk forskning. I

¹¹ Se Nääv (red.) s. 21.

¹² Se Nääv (red.) s. 40.

uppsatsen kommer gällande rätt först att fastställas, för att senare kritiseras från ett rättssäkerhetsperspektiv. Kritiken består i att analysera bristerna i regleringen vad gäller hyresvärdens bundenhet till sina villkor i uppsägningen under medlingsförfarandet.

När den rättsdogmatiska metoden används kan författaren, enligt Kleineman, argumentera utifrån argument de lege lata eller de lege ferenda. En argumentation de lege lata består i att fastställa gällande rätt medan en argumentation de lege ferenda innebär att ge förslag på hur lagen borde utformas.¹³ I uppsatsen kommer framför allt argument de lege lata användas, med avsikt att utreda rättsläget avseende värdens bundenhet till sina villkor i uppsägningen. Argument de lege ferenda kommer även att användas, men i en väsentligt mindre utsträckning.

Vid användning av den rättsdogmatiska metoden ska de allmänt accepterade rättskällorna, det vill säga lagtext, rättspraxis, förarbeten och den rättsdogmatiskt orienterade litteraturen, undersökas för att söka svar.¹⁴ I uppsatsen kommer lagtext, rättspraxis, förarbeten och doktrin att utredas. Främst kommer lagförarbeten, särskilt prop. 1978/79:89, att studeras.

Rättsläget avseende hyresvärdens bundenhet till villkoren under medlingen är inte ordentligt utredd. När hyresvärdens bundenhet behandlas i såväl litteratur som rättsfall hänvisar dessa, än idag, ofta till prop. 1978/79:89 för att utreda vad som utgör gällande rätt i rättsfrågan vad gäller hyresvärdens bundenhet till villkoren. Propositionen har alltså tillgivits en auktoritet i svensk rätt avseende uppsägning för villkorsändring i lokalhyresförhållanden, varför den kommer behandlas för att söka svar i denna uppsats. Rättsfallet NJA 2022 s. 388 kommer även användas som källa i uppsatsen. Rättsfallet berör förvisso hyresgästens uppsägning för villkorsändring, men Högsta domstolen uttalar sig om hyresrelationen i allmänhet varför rättsfallet ändå blir relevant. Lagtext kommer även att

¹³ Se Nääv (red.) s. 36.

¹⁴ Se Nääv (red.) s. 21.

undersökas. De lagar som behandlas är 12 kap. Jordabalken (hyreslagen) och lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder (LAH). Lokalhyresförhållandet är en komplicerad hyresrelation. För att förstå sammanhanget som undersökningen kommer att göras i är det nödvändigt att beskriva relationen utförligare än vad som framkommer av till exempel lagtext. Därför kommer litteratur även att användas i uppsatsen, i kompletterande syfte, för att beskriva relationen.

1.5 Forskningsläge

Regleringen av lokalhyresavtal är ett omdiskuterat område. Många diskussioner har berört relationen mellan avtalsrätten och hyresförhållandet där frågor såsom huruvida hyresvärdens uppsägning för villkorsändring utgör ett anbud eller inte samt acceptfristens längd ofta avhandlas. Vad som däremot inte är lika behandlat och omdiskuterat avseende relationen mellan avtalsrätten och hyresförhållandet är hyresvärdens bundenhet till villkoren och hur bundenheten förhåller sig till regeln i 58 § fjärde stycket hyreslagen.

Några författare som har lyft hyresvärdens bundenhet och problematiserat gällande rätt avseende denna är Anders Victorin, Assur Badur, Jenny Flodin, Richard Hager i boken *Kommersiell hyresrätt*. Därutöver har hyresvärdens bundenhet diskuterats i boken *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom* skriven av Bertil Bengtsson, Richard Häger och Anders Victorin.

1.6 Disposition

Uppsatsen består, utöver kapitel ett, av fyra (huvudsakliga) kapitel. I kapitel två beskrivs lokalhyresförhållandet i allmänhet. Kapitlets redogörelser utgör en nödvändig del av uppsatsen för att förstå uppsatsens övriga kapitel.

Uppsatsens tredje kapitel behandlar hyresvärdens uppsägning för villkorsändring närmare. Där utreds bland annat uppsägningens avtalsrättsliga aspekt, när en uppsägning för villkorsändring är tillåten och den rätt till ersättning som en uppsägning för villkorsändring kan innebära för hyresgästen. I fjärde kapitlet utreds fjärde stycket i 58 § hyreslagen och den påverkan som stycket har på rättsläget vad gäller hyresvärdens

uppsägning för villkorsändring. Kapitlet behandlar främst på vilket sätt införandet av regeln förändrade gällande rätt och vilken bundenhet som regeln innebär för hyresvärden under medlingen. Slutligen, i femte kapitlet, analyseras och diskuteras gällande rätt vad gäller hyresvärdens bundenhet till villkoren under medlingen för att senare kritisera gällande rätt. I kapitlet besvaras uppsatsens frågeställningar.

2 Allmänt om regleringen avseende lokalhyra

2.1 Uppsägning av lokalhyresavtal

Hyresavtal, däribland lokalhyresavtal, gäller antingen på obestämd eller bestämd tid. För att ett hyresavtal på obestämd tid ska upphöra att gälla krävs det att avtalet sägs upp.¹⁵ Detsamma gäller hyresavtal på bestämd tid, förutsatt att hyresvärden och hyresgästen inte har avtalat om annat och att hyresförhållandet har varat i mer än nio månader i följd.¹⁶

I lokalhyresförhållanden kan en uppsägning ske antingen för avflyttning eller för villkorsändring.¹⁷ Vid en uppsägning av ett lokalhyresavtal på obestämd tid behöver hyresvärden som utgångspunkt iaktta en uppsägningstid på nio månader räknat från den dag som hyresvärden sa upp avtalet. När avtalet löper på bestämd tid - och när hyresförhållandet har löpt under en period som är längre än nio månader - krävs det i stället att hyresvärden säger upp avtalet nio månader före hyrestidens sista dag.¹⁸

2.2 Hyresgästens indirekta besittningsskydd

I hyresförhållanden kan hyresgästen skyddas antingen av ett direkt eller indirekt besittningsskydd. När besittningsskyddet är direkt har hyresgästen rätt till förlängning av hyresavtalet efter en prövning av hyresnämnden, även om hyresvärden skulle motsätta sig en förlängning. I lokalhyresförhållanden har hyresgästen inte ett direkt besittningsskydd, utan ett indirekt. Det indirekta besittningsskyddet kan, till skillnad från det direkta skyddet, inte ge lokalhyresgästen rätt till förlängning av hyresavtalet. Det indirekta skyddet kan däremot ge lokalhyresgästen en rätt till ersättning när en förlängning inte sker, dock med förutsättning att en uppsägning av

¹⁵ Se 3 § hyreslagen.

¹⁶ Se NJA 2022 s. 388.

¹⁷ Se NJA 2022 s. 388, punkt 9.

¹⁸ Se 4 § hyreslagen.

hyresvärden inte anses befogad (vilket kommer förklaras närmare senare).¹⁹ Hyresvärdens risk att bli ersättningsskyldig är menad att göra hyresvärden försiktigare avseende att inte medge förlängning och därigenom får hyresgästen - på indirekt väg - ett skydd från att bli av med sin besittning av lokalen.²⁰ För att lokalhyresgästen ska omfattas av det indirekta besittningsskyddet krävs det att vissa förutsättningar är uppfyllda. Kraven är dock oftast uppfyllda.

De regler som reglerar besittningsskyddet i lokalhyresförhållandet återfinns i 56–59 §§ hyreslagen och blir tillämpliga i tre faser. Dessa faser är uppsägningsförfarandet, medlingsförfarandet och domstolsförfarandet. Det centrala i det indirekta besittningsskyddet består dock i att hyresgästen vid en obefogad uppsägning ska ha rätt till ersättning i de fall hyresrelationen upphör.²¹

57 § hyreslagen anger huvudprinciperna i det indirekta besittningsskyddet.²² Av paragrafen framgår det när hyresgästens indirekta besittningsskydd kan ge hyresgästen rätt till ersättning när en förlängning inte sker efter en uppsägning. Enligt 57 § hyreslagen har hyresgästen, efter hyresvärdens uppsägning, som huvudregel rätt till ersättning om hyresavtalet inte förlängs antingen 1) med anledning av att hyresvärden vägrar en förlängning, eller 2) på grund av att hyresvärden förvisso medger förlängning men på ändrade villkor som hyresgästen inte accepterar.²³

I vissa fall bryts dock besittningsskyddet, vilket medför att hyresvärden inte blir ersättningsskyldig trots att en förlängning av avtalet inte sker i strid med paragrafens huvudregel. Skyddet bryts när något av de besittningsbrytande skälen föreligger, vilka anges i fem punkter i 57 § hyreslagen.²⁴ Tingsrätten avgör om det föreligger en besittningsbrytande grund. Domstolen gör en

¹⁹ Se Victorin (2017) 4.1 kap.

²⁰ Se Larsson (2022) s. 153.

²¹ Se Victorin (2017) s. 81.

²² Se Holmqvist, kommentaren till 57 § hyreslagen.

²³ Se Victorin (2017) s. 57

²⁴ Se Victorin (2017) s. 57

individuell bedömning utifrån enskilda omständigheter, och bedömningen görs i en senare domstolsprocess och därmed först när hyresgästen har flyttat från lokalen.²⁵

2.3 Medlingsförfarandet

Om hyresvärden har delgivit hyresgästen en giltig uppsägning och hyresgästen inte vill avflytta från lokalen utan att erhålla ersättning ska denne ansöka om medling. Hyresgästen har två månader på sig att ge in en sådan ansökan²⁶ räknat från uppsägningens delgivning.²⁷ För att hyresvärdens uppsägning ska anses giltig krävs det att hyresvärden i uppsägningshandlingen informerar hyresgästen om denna tvåmånadersfrist.²⁸ Lokalhyresgästens tidsfrist att hänskjuta en besittningsskyddstvist till hyresnämnden är längre än i andra hyresrelationer. Medlingsförfarandet är ordnat i hyresgästens intresse²⁹ och är en viktig del av hyresgästens indirekta besittningsskydd.³⁰

Hyresnämnden är det organ som medlar i hyrestvister.³¹ Nämndens arbete regleras i LAH³² och enligt lagens 12 § ska nämnden under medlingen bland annat klarlägga parternas tvistiga frågor samt försöka få till stånd en förlikning.³³ Nämnden kan medla i samtliga lokalhyrestvister. Däremot är nämnden inte behörig att pröva alla tvistefrågor som kan uppstå i ett lokalhyresförhållande, utan de flesta lokalhyrestvister faller under tingsrättens behörighet och prövas alltså i stället i en domstolsprocess.³⁴

Parterna är ofta inte intresserade av att en medling sker förrän sent in på uppsägningstiden. Detta beror bland annat på att den ordning som gäller för

²⁵ Se Larsson (2022) s. 161.

²⁶ 58 § 3 stycket hyreslagen

²⁷ Se Larsson (2022) s. 186

²⁸ Se Victorin (2017) s. 105-106

²⁹ Se Edling, kommentaren till 58 § 3 stycket hyreslagen.

³⁰ Se Julius (2023) avsnitt 10.

³¹ Se 4 § 1 punkten LAH.

³² Se Larsson (2022) s. 69.

³³ Se Bengtsson (2022) s. 136, 12 § LAH och prop. 78/79:89 s. 10.

³⁴ Se Larsson (2022) s. 70.

ett sammanträde inför hyresnämnden enligt gällande rätt inte sker förrän uppsägningstidens senare del.³⁵

Syftet bakom medlingen är att parterna ska förlikas.³⁶ Vid medlingens avslut är målet därför att parterna träffar förlikning och hyresnämnden bör vid denna tidpunkt hjälpa parterna med att upprätta ett förlikningsavtal.³⁷ Om parterna inte kan förlikas ska nämnden avskryva ärendet vilket medför att hyresavtalet upplöses vid hyrestidens utgång. Hyresgästen måste då flytta. Hyresgästen har dock möjlighet att väcka talan om ersättning till följd av flytten i de fall besittningsskyddet ger en sådan rätt.³⁸

2.4 Domstolsförfarandet

En ersättningstvist som uppstår efter en uppsägning i lokalhyresförhållanden prövas inte av hyresnämnden, utan av tingsrätten som första instans, likt andra skadeståndsrättsliga tvister.³⁹ För att hyresgästen ska kunna begära skadestånd i en domstolsprocess krävs det att vissa formella förutsättningar är uppfyllda. Dessa innebär att inga undantag från besittningsskyddet får föreligga (vilka framgår av 56 § hyreslagen), att hyresgästen ska ha ansökt om medling inom tvåmånadersfristen och att hyresgästen har väckt talan hos tingsrätten inom två år från det att hyresrelationen upphörde. Det uppställs däremot inget krav på att en faktisk medling har skett mellan parterna. Det väsentliga i medlingsförfarandet avseende hyresgästens ersättningsrätt, enligt de formella förutsättningarna, är endast om denne har skickat in en ansökan om medling i tid eller inte.⁴⁰

³⁵ Se Julius (2023) avsnitt 10.3.

³⁶ Se prop. 1978/79:89 s. 31.

³⁷ Se Julius (2023), avsnitt 8.3.

³⁸ Se prop. 1978/79:89 s. 10.

³⁹ Se Victorin (2017) s. 106.

⁴⁰ Se Larsson (2022) s. 194; prop. 78/79:89 s. 10.

3 Hyresvärdens uppsägning för villkorsändring

3.1 Allmänt om uppsägning för villkorsändring

En uppsägning för villkorsändring innebär, enligt Högsta domstolen, att den part som sagt upp avtalet vill att avtalsrelationen kvarstår, men att avtalets villkor ändras.⁴¹ Om hyresvärden delger hyresgästen en giltig uppsägning för villkorsändring och parterna, efter delgivningen, inte kan komma överens om villkor som ska gälla för en förlängning av hyresförhållandet, upphör hyresavtalet att gälla när hyresperioden löper ut.⁴²

3.2 Hyresvärdens uppsägning för villkorsändring utgör ett bindande anbud under en acceptfrist

I NJA 1974 s. 370 uttalade Högsta domstolen sig om att hyresvärdens uppsägning för villkorsändring utgör ett anbud.⁴³ Högsta domstolen förklarar i samband med detta uttryck, att ett anbud enligt 1 § avtalslagen är ett erbjudande till en annan person om att ingå avtal med ett av anbudsgivarens föreslagna innehåll. Högsta domstolen anger att det av ett anbud följer en acceptfrist, under vilken anbudsgivaren är ensidigt bunden av anbudet. Om den som erhåller ett anbud accepterar det, kommer ett avtal mellan parterna, enligt Högsta domstolen, till stånd. Att uppsägningens villkor utgör ett anbud följer av uppsägningens formkrav.⁴⁴ Som tidigare nämnts krävs det att uppsägningens villkor är precist angivna. Kravet på precision innebär att hyresvärden ska ange villkoren så pass tydligt att

⁴¹ Se NJA 2022 s. 388 punkt 9.

⁴² Se NJA 2022 s. 388 punkt 10.

⁴³ Se NJA 1974 s. 370.

⁴⁴ Se Beckman, kommentaren till 58 § hyreslagen.

villkoren utgör ett anbud enligt avtalslagen som hyresgästen, utan att förtydligande krävs, kan acceptera.⁴⁵

Acceptfristen som löper, under vilken hyresvärden är ensidigt bunden av uppsägningens villkor, är den sedvanliga acceptfristen, med förutsättning att hyresvärden inte har angett en annan svarsfrist i uppsägningen.⁴⁶ Den sedvanliga acceptfristen bestäms utefter en skälighetsbedömning. I lokalhyresförhållanden ska denna skälighetsbedömning ta utgångspunkt i tiden för postbefordran samt innehållet i både uppsägningen och avtalet. Acceptfristen i lokalhyresförhållanden kan dock aldrig vara längre än två månader. I de flesta fallen är acceptfristens längd antagligen inte ens fyra veckor.⁴⁷

3.3 Rätt till ersättning

Enligt 57 § hyreslagen ska hyresvärdens uppsägning för villkorsändring ge hyresgästen rätt till ersättning när hyresgästen inte accepterar villkoren och en förlängning av avtalet därav inte sker.

Det finns dock ett undantag från denna huvudregel. Enligt 57 § första stycket femte punkten hyreslagen kan en uppsägning för villkorsändring utgöra en besittningsbrytande grund och alltså innebära att hyresvärden inte blir ersättningsskyldig även om hyresgästen inte accepterar villkoren och en förlängning därför inte sker. En uppsägning för villkorsändring utgör, enligt femte punkten, en besittningsbrytande grund när villkoren anses skäliga. Om hyresgästen inte accepterar uppsägningens villkor trots att dessa är skäliga, och en förlängning därför inte sker, har hyresgästen alltså inte rätt till ersättning.⁴⁸

Rätt till ersättning när hyresvärden har sagt upp avtalet för villkorsändring förutsätter alltså 1. att hyresgästen inte har accepterat hyresvärdens

⁴⁵ Se Beckman, kommentaren till 58 § hyreslagen.

⁴⁶ Se Skorup, kommentaren till 58 § hyreslagen.

⁴⁷ Se Skorup, kommentaren till 58 § hyreslagen.

⁴⁸ Se Bengtsson (2022) s. 124-125.

uppställda villkor, 2. att förlängning inte har skett på grund av uppsägningen⁴⁹, och 3. att villkoren anses oskäliga⁵⁰. Om hyresgästen väljer att acceptera villkor i en uppsägning som är oskäliga, blir hyresvärden alltså inte ersättningsskyldig. För att avgöra om hyresvärden blir ersättningsskyldig eller inte efter en uppsägning för villkorsändring - som hyresgästen inte har accepterat och som därmed inte har lett till en förlängning - ska alltså en skälighetsbedömning göras utifrån de villkor som hyresvärden har krävt för en förlängning. Skälighetsbedömningen görs utifrån en beaktning av avtalssituationen i sin helhet.⁵¹ Avseende hyresvärdens hyreskrav, är ett sådant villkor i princip oskäligt när det överstiger lokalens marknadshyra.⁵² I litteraturen har det angetts exempel på när andra villkor än hyresvillkoret anses oskäliga. Oskäliga villkor kan till exempel vara när hyresvärden kräver att hyresgästen avstår från sitt besittningsskydd samt när hyresvärden kräver en säkerhet som framträder som betungande för hyresgästen.⁵³

Den ersättning som hyresvärden kan bli skyldig att utge när hyresrätten upphör, bland annat efter hyresvärdens uppsägning för villkorsändring, beräknas utifrån särskilda ersättningsregler och ska som utgångspunkt motsvara all den skada som hyresgästen tillfogas på grund av att hyresrelationen inte förlängs.⁵⁴ Skadorna måste alltså ha uppstått till följd av att hyresrelationen upphör för att vara ersättningsgilla.⁵⁵ De skador som åsyftas är ekonomiska skador. Ideella skador ersätts alltså inte.⁵⁶ De regler som styr ersättningens storlek ger dock hyresgästen rätt till en minimiersättning. Regleringen innebär att hyresgästen som minst har rätt till en årshyra när hyresrätten upphör, vilket framgår av 58b § första stycket hyreslagen.⁵⁷

⁴⁹ Se 57 § hyreslagen.

⁵⁰ Se NJA 2022 s. 388, punkt 10.

⁵¹ Se Edling, kommentaren till 57 § hyreslagen.

⁵² Se Holmqvist, kommentaren till 57 § hyreslagen.

⁵³ Se Edling, kommentaren till 57 § hyreslagen.

⁵⁴ Se Victorin (2017) s. 81

⁵⁵ Se Victorin (2017) s. 81 och s. 82.

⁵⁶ Se Victorin (2017) s. 82.

⁵⁷ Se Victorin (2017) s. 100.

3.4 Medlingens roll

Högsta domstolen anger i NJA 2022 s. 388 att regleringen avseende uppsägning för villkorsändring i lokalhyresförhållanden syftar till att ge parterna utrymme för förhandling av de villkor som ska gälla vid en förlängning av hyresavtalet. Dessa förhandlingar sker bland annat under medlingen.⁵⁸ Enligt Högsta domstolen är gällande rätt utformad med hänsyn till att det för parterna i ett lokalhyresförhållande kan vara nödvändigt med sådana förhandlingar för att en förlikning mellan dem ska vara möjlig. Detta då det i komplexa avtalsrelationer kan vara svårt att förstå innebörden eller behovet av avtalsvillkor innan parterna har haft möjlighet att samtala.⁵⁹

3.5 Tingsrättens roll

Tingsrätten prövar dels om hyresvärden över huvud taget är ersättningsskyldig eller inte, dels ersättningens storlek.⁶⁰ När tingsrätten i en ersättningsprocess ska bedöma om hyresvärden är ersättningsskyldig eller inte ska prövningen ske utifrån den ståndpunkt som hyresvärden slutligen har haft vid förhandlingarna.⁶¹

⁵⁸ Se NJA 2022 s. 388, punkt 13.

⁵⁹ Se NJA 2022 s. 388, punkt 19.

⁶⁰ Se Larsson (2022) s. 194.

⁶¹ Se prop. 1978/79:89 s. 25.

4 Den roll som fjärde stycket i 58 § hyreslagen har vid hyresvärdens uppsägning för villkorsändring

4.1 Regelns innebörd

När hyresvärdens uppsägning för villkorsändring utgör en besittningsbrytande grund, och enligt 57 § hyreslagen inte innebär att hyresvärden blir ersättningsskyldig, kan en sådan uppsägning ändå innebära rätt till ersättning om hyresvärden agerar i strid med 58 § fjärde stycket hyreslagen.

58 § fjärde stycket hyreslagen anger att hyresvärden innan medlingen har avslutats inte får ändra de villkor som denne kräver för en förlängning på så sätt att hyresvärden inte får begära striktare krav än de villkor som denne har angivit i uppsägningshandlingen. Om hyresvärden ändå skärper villkoren blir denne ersättningsskyldig, med förutsättning att förlängning inte sker.⁶²

Det fjärde stycket i 58 § hyreslagen infördes år 1979. Innan regeln infördes kunde hyresvärden endast bli ersättningsskyldig efter sin uppsägning för villkorsändring om uppsägningen inte var förenlig med 57 § hyreslagen. Att införa ett fjärde stycke föreslogs i prop. 78/79:89 och regeln skulle enligt lagstiftaren göra hyresvärden bunden till sina angivna villkor i uppsägningen fram till att medlingen avslutats.

4.2 Propositionen bakom fjärde stycket

Lagstiftarens förslag i prop. 1978/79:89 om ett fjärde stycke i 58 § hyreslagen, var ett av flera lagförslag som syftade till att dels effektivisera medlingen,

⁶² Se 58 § 4 stycket hyreslagen.

dels stärka hyresgästens ställning.⁶³ De förslag på ändringar som lagstiftaren angav innebar framför allt en korrigerande i lagrum som reglerar hyresgästens besittningsskydd vid hyresvärdens uppsägning för villkorsändring.⁶⁴

Enligt lagstiftarens uttalanden i propositionen var den tidigare regleringen (såsom den såg ut innan propositionen) utformad som om hyresvärd och hyresgäst var jämställda parter. Denna jämbördighet upprätthölls enligt denna tidigare reglering genom de påföljder som följer av att en förlängning inte sker, det vill säga att hyresgästen behöver flytta och att hyresvärd riskerar att bli ersättningsskyldig. Lagstiftaren menar dock i propositionen att hyresvärd i realiteten, vid tillämpningen av den tidigare regleringen, har haft en överlägsen ställning i relationen, i motsats till den jämbördiga relation som regleringen har utgått ifrån. Denna överlägsna position har inneburit en risk för att förhandlingarna vinklas till förmån för hyresvärd. En risk som till exempel kan innebära att en hyresgäst tvingas acceptera alltför stränga hyreskrav.⁶⁵

Lagstiftaren anger att hyresgästens underlägsna ställning under förhandlingar bland annat grundar sig i att denne har sämre möjligheter än hyresvärd att bedöma marknadshyran. Detta gör det svårare för hyresgästen att förutse skälighetsbedömningen vid bedömningen av om en tillåten uppsägning har skett och därmed även utgången i en senare ersättningsprocess. Med hänsyn till de risker för hyresgästen som följer av en flytt från lokalen och en efterföljande ersättningsprocess, kan denna ovisshet göra att hyresgästen tvingas att acceptera hyreskrav från hyresvärd. Hyresgästens underlägsna ställning består enligt lagstiftaren även under medlingen.⁶⁶

Lagstiftaren kommenterar vidare den påverkan som det specifika förslaget avseende att införa ett fjärde stycket i 58 § hyreslagen har på dels medlingens effektivitet, dels hyresgästens position. Detta gör lagstiftaren på sida 15 i propositionen efter att ha förklarat att frågan om bindande anbud kommer att lyftas. Enligt lagstiftaren var hyresvärd, enligt den tidigare

⁶³ Se prop. 1978/79:89 s. 1, s. 8 och s. 10.

⁶⁴ Se prop. 1978/79:89.

⁶⁵ Se prop. 1978/79:89 s. 9-10.

⁶⁶ Se prop. 1978/79:89 s. 9-10.

regleringen, oförhindrad att skärpa sina krav under medlingen när hyresgästen inte hade accepterat de ursprungliga villkoren i uppsägningen. En sådan reglering är enligt lagstiftaren otillfredsställande. Hyresvärdens möjlighet att frångå villkoren i uppsägningen under medlingen komplicerar nämndens medling och gör denna ineffektiv. Härefter beskrivs även lokalhyresgästens underlägsna ställning ytterligare. Hyresgästens förhandlingsunderläge består bland annat i att hyresgästen inte kan vara säker på exakt vilka villkor som hyresvärden kräver för att gå med på en förlängning av avtalet och om en accept på hyresvärdens angivna villkor i uppsägningshandlingen innebär att avtalet förlängs.⁶⁷ Lagstiftaren menar att förslaget på att införa ett fjärde stycke till 58 § hyreslagen stärker medlingsförfarandet på ett sätt som är önskvärt, varför stycket borde införas.⁶⁸

Lagförslaget om ett fjärde stycke i 58 § hyreslagen resulterade i en lagändring och att stycket infördes, vilket kommer behandlas närmare senare i uppsatsen.

4.3 Fjärde styckets påverkan på gällande rätt

4.3.1 Den bundenhet som fjärde stycket innebär

I propositionen anger lagstiftaren att det föreslagna fjärde stycket inte binder hyresvärden till villkoren avtalsrättsligt. Hyresvärden är endast avtalsrättsligt bunden av sina villkor i uppsägningen under den sedvanliga acceptfristen, varför ett avtal per automatik inte uppstår när hyresgästen accepterar hyresvärdens villkor efter det att denne har ansökt om medling.⁶⁹

4.3.2 Den påverkan som fjärde stycket har på rättsläget vad gäller hyresvärdens ändring under medlingen

⁶⁷ Se prop. 1978/79:89 s. 9-10.

⁶⁸ Se prop. 1978/79:89 s. 15.

⁶⁹ Se prop. 1978/79:89 s. 25.

I propositionen anger lagstiftaren vidare att fjärde stycket enbart förändrar rättsläget vad gäller de konsekvenser som följer av att hyresvärden under medlingen ändrar sin position i tvisten. Att hyresvärden skulle frånga sitt yrkande i uppsägningshandlingen innebär att denne har ändrat sin inställning i tvisten. Redan enligt de regler som reglerade lokalhyresförhållanden innan denna lagändring fick en sådan ändrad inställning en påverkan på ersättningsfrågan.⁷⁰ Som tidigare nämnts är det hyresvärdens slutliga ståndpunkt under medlingen som beaktas vid bedömningen av ersättningsfrågan.

Om hyresvärden under medlingen skulle vägra att förlänga avtalet på de villkor som hyresvärden erbjudit i sin uppsägning innebär en sådan ändring, enligt tidigare gällande rätt, att hyresvärden i en ersättningsprocess ska anses ha vägrat en förlängning i strid med det första fallet i 57 § hyreslagen. Skäligheten i uppsägningens villkor förlorar då sin påverkan på ersättningsfrågan. Hyresvärden blir, på grund av sin vägran, ersättningsskyldig även i de fall hyresvärdens angivna villkor i uppsägningen skulle ha ansetts skäliga i en ersättningsprocess. Vad gäller denna situation kvarstår rättsläget även efter ett införande av ett fjärde stycke.⁷¹

Däremot anger lagstiftaren att rättsläget, genom ett införande av ett fjärde stycke, förändras vad gäller den situation att hyresvärden ändrar sin position genom att under medlingen kräva striktare villkor än de som står angivna i uppsägningen. Enligt tidigare gällande rätt (det vill säga innan fjärde stycket infördes) innebär en sådan ändring enbart en förändring i tingsrättens skälighetsbedömning. Tingsrätten utgick i ett sådant fall från hyresvärdens skärpta krav när de skulle avgöra ersättningsfrågan, i stället för att utgå från villkoren i uppsägningen. Det fjärde stycket innebär, enligt lagstiftaren, att hyresvärden i en sådan situation i stället blir ersättningsskyldig oberoende av de nya villkorens skälighet. En sådan ändring jämföras, i och med detta

⁷⁰ Se prop. 1978/79:89 s. 25.

⁷¹ Se prop. 1978/79:89 s. 25.

stycke, med en förlängningsvägran. Den ersättningsskyldighet som följer av fjärde stycket förutsätter dock dels att hyresgästen inte accepterar de striktare villkoren, dels att en förlängning inte sker såväl under som efter medlingen.⁷²

Fjärde stycket förändrar dock inte rättsläget avseende den situation att en hyresvärd under medlingen sänker sina krav. Vid en sådan ändring får skäligheten i hyresvärdens nya begärda villkor fortfarande betydelse vad gäller ersättningsfrågan även efter ett införande av ett fjärde stycke. Hyresvärden blir alltså ersättningsskyldig endast om de sänkta kraven anses oskäligen.⁷³

I propositionen understryks vidare att regeln enbart binder hyresvärden till uppsägningens villkor fram till medlingens avslut. Som sagt är det hyresvärdens slutliga ståndpunkt under medlingen som tingsrätten beaktar vid prövningen av ersättningsfrågan. Hyresvärden är därför efter medlingen fri att både vägra en förlängning eller skärpa sina villkor, utan att en sådan ändring skulle påverka bedömningen i en ersättningsprocess.⁷⁴

⁷² Se prop. 1978/79:89 s. 25.

⁷³ Se prop. 1978/79:89 s. 81.

⁷⁴ Se prop. 1978/79:89 s. 25.

5 Analys och sammanfattande diskussion

5.1 Är hyresvärden bunden av sina villkor i sin uppsägning för villkorsändring under medlingen? Och på vilket sätt binder fjärde stycket i 58 § hyreslagen hyresvärden till villkoren under medlingen?

Hyresvärdens uppsägning för villkorsändring utgör ett anbud som hyresvärden är avtalsrättsligt bunden av under den sedvanliga acceptfristen. Eftersom denna acceptfrist oftast inte är längre än fyra veckor, har denna normalt sett löpt ut innan medlingen har påbörjats. Hyresvärden är på detta sätt i regel inte avtalsrättsligt bunden av villkoren under medlingen.

Samtidigt innebär fjärde stycket i 58 § hyreslagen en bundenhet som, enligt propositionen där stycket föreslogs, binder hyresvärden till villkoren under medlingen även i de fall den avtalsrättsliga tidsfristen löpt ut. Frågan är dock vilken bundenhet som lagstiftaren åsyftar att fjärde stycket innebär. För att kunna utreda regelns påverkan på hyresvärdens bundenhet kommer en analys ske av propositionen bakom regeln där lagstiftaren bland annat anger hur regeln påverkar rättsläget.

Lagstiftaren anger i propositionen å ena sidan att det är otillfredsställande med en reglering som tillåter hyresvärden att skärpa sina villkor under medlingen. I samband med detta uttalande anger lagstiftaren att hyresgästen är underlägsen i förhandlingarna genom att denne inte säkert vet vilka krav som hyresvärden kräver för en förlängning och om en accept på hyresvärdens ursprungliga villkor medför en förlängning av avtalsrelationen. Ett införande av fjärde stycket innebär enligt lagstiftaren

att medlingen därav stärks på ett önskvärt sätt. På detta sätt kopplar lagstiftaren samman fjärde stycket med relationens avtalsrättsliga dimension. Regeln verkar enligt lagstiftaren innebära att hyresgästen blir tryggare i sin vetskap avseende om en accept på villkoren innebär att ett avtal kommer till stånd eller inte. Om regeln inte skulle påverka parternas avtalsrättsliga relation, varför skulle då regeln innebära ett klagörande av denna avtalsrelation? På detta sätt talar lagstiftarens uttalanden för att regeln innebär en bundenhet som, åtminstone i någon mån, går att jämföra med en avtalsrättslig.

I propositionen anger lagstiftaren å andra sidan uttryckligen att regeln inte innebär att hyresvärden blir avtalsrättsligt bunden av villkoren under medlingen. Regeln ändrar endast rättsläget vad gäller de konsekvenser som följer av att hyresvärden under medlingen skärper sina krav. En sådan ändring jämförs i och med fjärde stycket med en förlängningsvägran. En förlängningsvägran är, som tidigare nämnts, när hyresvärden vägrar att förlänga hyresavtalet i strid med 57 § hyreslagen och innebär, till skillnad från vid en uppsägning för villkorsändring, ersättningsskyldighet utan att först göra en skälighetsbedömning. Detta i och med att en förlängningsvägran inte innefattar ett erbjudande på ett ändrat hyresavtal, utan enbart en vägran av förlängning, varför villkor över huvud taget inte kommer på tal. Att regeln enbart ändrar de konsekvenser, i form av hyresvärdens ersättningsskyldighet, som följer av att hyresvärden ändrar sin inställning i tvisten talar för att regeln inte innefattar en bundenhet som går att jämföra med en avtalsrättslig.

Samtidigt innebär fjärde stycket att hyresvärden blir ersättningsskyldig på grund av själva ändringen i sig, vilket hyresvärden inte blev innan stycket infördes. Enligt den tidigare regleringen innebar en ändring under medlingen endast att utgångspunkten vid skälighetsbedömningen förändrades. I domstolsprocessen utgår tingsrätten som sagt vid hyresvärdens slutliga krav under medlingen, och alltså inte från de villkor som hyresvärden angivit i uppsägningen. Hyresvärden blev ersättningsskyldig endast om dennes krav under medlingen var oskäligen.

Den förändring som fjärde stycket innebar där själva ändringen som sådan medförde konsekvenser för hyresvärden, på samma sätt som en ändring vad gäller frångående av en avtalsrättslig bundenhet innebär konsekvenser, visar på att regeln innebär en bundenhet för hyresvärden som inte fanns innan stycket infördes. Innan fjärde stycket var ju hyresvärden trots allt fri att ändra sina krav, enbart med den konsekvens att utgångspunkten vid skälighetsbedömningen förändrades.

Det kan i och för sig ifrågasättas om inte hyresvärden indirekt var bunden av sina villkor under medlingen redan innan fjärde stycket infördes, även om lagstiftaren inte uttryckligen anger det i propositionen. Vid tidpunkten för medlingen har som sagt acceptfristen enligt gällande rätt normalt löpt ut. Vid denna tidpunkt har hyresvärden redan varit bunden av sina villkor såsom ett anbud under den sedvanliga acceptfristen. Om hyresvärden i sin uppsägning har erbjudit skäliga krav för en förlängning har denne vid medlingen redan gjort en sådan uppsägning för villkorsändring som är tillåten enligt 57 § hyreslagen och som inte ska innebära att hyresvärden blir ersättningsskyldig. Ändå utgår tingsrätten vid skälighetsbedömningen vid de villkor som hyresvärden erbjuder under medlingen för att avgöra om hyresvärden gjort en tillåten uppsägning. Detta innebär att hyresvärden fortsatt måste erbjuda skäliga villkor fram till att medlingen är avslutad för att undslippa ersättningsskyldighet. Att vara tvungen att erbjuda skäliga villkor som ska innebära en förlängning av ett avtal, med risk att bli ersättningsskyldig annars, binder hyresvärden på ett sätt som enligt mig åtminstone liknar den bundenhet som följer av avtalsrätten.

5.2 Brister regleringen avseende hyresvärdens bundenhet under medlingen från ett rättssäkerhetsperspektiv?

Gällande rätt är vad gäller hyresvärdens bundenhet under medlingen, trots en närmare utredning av fjärde stycket, enligt min mening fortfarande

motsägelsefull och oklar. För att kunna kritisera regeln och regleringen vad gäller hyresvärdens bundenhet krävs en närmare analys av den reglering och kontext som regeln har byggts upp från, det vill säga regleringen avseende hyresgästens indirekta besittningsskydd.

Lokalhyresgästens rätt till ersättning härrör från det indirekta besittningsskyddet. Denna rätt till ersättning avser att skydda hyresgästen från att bli av med sin besittning av lokalen på indirekt väg. Ersättningsfrågan avgörs i senare domstolsprocess och ersättningens storlek ska avgöras utifrån de faktiska ekonomiska skador som har inträffat hyresgästen till följd av att en förlängning inte har skett. Den rätt till ersättning som det indirekta besittningsskyddet ger är alltså beroende av om en förlängning av hyresavtalet sker eller inte.

En förlängning avser i sammanhanget en förlängning av parternas hyresavtal, det vill säga deras avtalsrättsliga relation. Hyresgästens rätt till ersättning enligt skyddet är alltså beroende av om parterna ingår ett avtalsrättsligt bindande avtal. På detta sätt samverkar alltså regleringen avseende det indirekta besittningsskyddet och hyresrelationens avtalsrättsliga kontext. Regleringen verkar dock till viss del ha utformats utan hänsyn till detta samspel.

Regleringen, både med och utan fjärde stycket, tillåter nämligen hyresvärden att dels vägra en förlängning eller ändra sina krav efter medlingen, dels att sänka sina krav under medlingen utan att någon av ändringarna påverkar bedömningen av ersättningsfrågan. Regleringen binder alltså hyresvärden endast på så sätt att denne måste lämna vissa yttranden under medlingen för att undslippa ersättningsskyldigheten. Utan fjärde stycket kan hyresvärden yttra sig om skäliga krav under medlingen och vid en skälighetsbedömning undslippa ersättningsskyldighet, för att senare, efter medlingen, vara fri att vägra en förlängning på de krav som denne har yttrat sig om i medlingen. Hyresvärden är alltså enligt gällande rätt bunden av att yttra sig om att denne för en förlängning erbjuder hyresgästen skäliga krav under medlingen, men är inte bunden av yttrandets

innebörd. Med fjärde stycket kan hyresvärden på liknande sätt yttra sig om villkor som inte innebär att sina villkor i uppsägningshandlingen skärps och därmed undslippa ersättningsskyldighet, för att efter medlingen kunna skärpa villkoren för en förlängning eller till och med vägra hyresgästen en förlängning. Även med fjärde stycket är alltså hyresvärden endast bunden av att yttra sig på ett visst sätt, men inte av själva yttrandet i sig.

Samtidigt är syftet bakom medlingen att parterna ska få till stånd en förlikning, det vill säga en överenskommelse om att ingå avtal. Att hyresvärdens yttranden under medlingen på det nämnda sättet inte har en betydelse för parternas avtalsrättsliga relation motsäger medlingens syfte. En motsägelse som innebär en rättsosäker rättstillämpning. Det beskrivna, vad gäller att hyresvärdens yttranden under medlingen inte har med avtalet att göra, strider dessutom mot regleringen av hyresrelationen i stort. Varför skulle prövningen av ersättningsfrågan, som enligt regleringen för det indirekta besittningsskyddet är beroende av parternas avtalsrättsliga relation, baseras på yttranden som inte har med parternas avtalsrättsliga relation att göra? Regleringen vad gäller hyresgästens indirekta besittningsskydd går på detta sätt inte ihop och innebär ett oförutsägbart rättsläge.

Medlingen är dessutom upprättad som en del av hyresgästens besittningsskydd, och regeln har införts i syfte att stärka medlingen och hyresgästens skydd. Men enligt mig innebär medlingen i stället en möjlighet för hyresvärden att gå runt besittningsskyddet, och den bundenhet som regeln ger sken av försätter hyresgästen i en ännu mer underlägsen position. En reglering som enligt mig kan kritiseras från ett rättssäkerhetsperspektiv. Detta då regeln vilseleder hyresgästen. Att skydda hyresgästen genom en ”bundenhet” som är en annan än den som följer av den avtalsrättsliga bundenheten är enligt mig inte möjligt, åtminstone inte i denna hyresrelation. Regeln ger upphov till en falsk trygghet hos hyresgästen om att hyresvärden under medlingen inte kan frångå sina villkor i uppsägningen. En regel som innebär en bristfällig, motsägelsefull och oförutsägbar rättstillämpning.

5.3 Slutord

Slutligen är hyresvärden, efter en närmare analys av regleringen och den kontext som fjärde stycket har utformats i, enligt min mening inte bunden av sina villkor under medlingen. Regleringen ger däremot sken av att hyresvärden är bunden under medlingen. Införandet av fjärde stycket syftade till att stärka medlingen och hyresgästens ställning, men vid en närmare undersökning går det att förstå att regeln egentligen inte ändrar rättsläget avseende hyresvärdens bundenhet. Regleringen innan fjärde stycket infördes var enligt mig redan motsägelsefull och rättsosäker på två huvudsakliga plan. Dels då hyresvärden enligt 57 § hyreslagen blir ersättningsskyldig trots att denne gjort en uppsägning som enligt 57 § hyreslagen inte ska innebära ersättningsskyldighet, dels på grund av att hyresvärden kunde gå runt sin ersättningsskyldighet då denne inte var bunden av innebörden i sina yttranden under medlingen. Införandet av fjärde stycket i 58 § hyreslagen gjorde dock rättsläget, enligt mig, ännu mer rättsosäkert. Regeln infördes i syfte att stärka medlingen och för att skydda hyresgästen, vilket innebär att parterna vilseleds vad gäller deras rättsliga position ytterligare. Slutligen borde gällande rätt i lokalhyresförhållanden enligt mig ändras på så sätt att lokalhyresregleringen och relationens avtalsrättsliga kontext alltid samspelar, till exempel genom att hyresvärdens yttranden måste innebära avtalsrättsligt bindande yttranden för att kunna tillgodoräknas i en senare ersättningsprocess.

Källförteckning

Källor

Offentligt tryck

Prop. 1978/79:89 om lokalhyra.

Rättsfall

NJA 2022 s. 388.

NJA 1974 s. 370.

Litteratur

Böcker

Bengtsson, Bertil, Hager, richard, Victorin, Anders (2022), *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, tionde upplagan. Norstedts Juridik.

Julius, Håkan (2023), *Hyrestvister, arrendetvister och bostadsrättstvister*, andra upplagan. Norstedts Juridik.

Larsson, Nils, Synnergren, Stieg (2022), *Kommersiella hyres- och arrendeavtal i praktiken*, sjunde upplagan. Norstedts Juridik.

Nääv, Maria, Zamboni, Mauro (red.), *Juridisk metodlära*, Studentlitteratur.

Victorin, Anders, Badur, Assur, Flodin, Jonny, Hager Richard (2017), *Kommersiell hyresrätt*, fjärde upplagan. Norstedts Juridik.