

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 12 maj 2022

Mål nr

T 2270-21

PARTER

Klagande

Egencia Sweden AB, 556262-9716

Mejerivägen 3

117 43 Stockholm

Ombud: Advokat TS

Motpart

JYMA Fastigheter Stortorget AB, 556762-0959

Skomakaregatan 4

211 34 Malmö

Ombud: Chefsjurist DE

SAKEN

Fordran

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hovrätten över Skåne och Blekinges dom 2021-03-16 i mål T 3990-19

DOMSLUT

Högsta domstolen fastställer hovrättens domslut.

Egencia Sweden AB ska ersätta JYMA Fastigheter Stortorget AB för bolagets rättegångskostnad i Högsta domstolen med 83 600 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Egencia Sweden AB har yrkat att Högsta domstolen ska ogilla JYMA Fastigheter Stortorget AB:s talan.

Egencia har vidare yrkat att Högsta domstolen ska befria bolaget från skyldigheten att ersätta JYMA:s rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten samt förplikta JYMA att ersätta Egencias rättegångskostnader där.

JYMA har motsatt sig att hovrättens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

DOMSKÄL**Bakgrund**

1. Egencia hyrde enligt två hyresavtal lokaler vid Stortorget i Malmö. Hyresvärd var JYMA. Båda avtalen löpte med en uppsägningstid om tolv månader och skulle, om uppsägning inte skedde, förlängas med tre år åt

gången. För båda avtalen löpte den innevarande hyrestiden ut vid utgången av år 2017.

2. På senhösten 2016 diskuterade företrädare för Egencia och JYMA en begränsad förlängning av hyresavtalen. Från Egencias sida framfördes i det sammanhanget även önskemål om en förändring av uppsägningstiden. Genom JYMA:s försorg upprättades två avtalsutkast enligt vilka hyresavtalen skulle förlängas till utgången av februari 2018, dvs. med två månader. Dokumenten blev emellertid aldrig undertecknade. I stället skickade Egencia den 30 december 2016 en handling, betecknad ”Uppsägning av hyreskontrakt”, till JYMA. I handlingen förklarade sig Egencia säga upp de båda avtalen för villkorsändring den 31 december 2017 och angav därutöver bl.a. följande.

För att förlängning av Hyreskontrakten ska komma till stånd ska Hyreskontrakten ändras enligt nedan (i övrigt ska Hyreskontrakten löpa på oförändrade villkor):

(i) Hyrestiden ska förlängas med två månader för respektive Hyreskontrakt, dvs. Hyreskontrakten ska gälla till och med 28 februari 2018.

(ii) Hyresgästen ska ha rätt att säga upp respektive Hyreskontrakt för avflytt löpande med 3 månaders uppsägningstid.

För att förlängning ska komma till stånd på ovan angivna villkor ska er skriftliga accept vara oss till handa senast en månad från avsändande.

3. Parterna träffade inte någon överenskommelse om fortsatt förhyrning. Egencia hänsköt tvisten till hyresnämnden för medling. Ännu vid utgången av år 2017 hade ansökan om medling inte återkallats. Egencia flyttade ut ur lokalerna i december 2017 och har därefter inte betalat någon hyra till JYMA.

4. JYMA yrkade vid tingsrätten att Egencia skulle förpliktas att till JYMA betala cirka 2,3 miljoner kr jämte ränta, motsvarande hyra för lokalerna för tiden efter utgången av år 2017. Enligt JYMA var Egencias uppsägning för

villkorsändring så otydlig att den inte uppfyllde vad som krävs enligt 12 kap. 58 a § jordabalken och hyresavtalen hade därför inte upphört att gälla. Egencia bestred yrkandet och hävdade att bolaget hade följt 12 kap. 58 a §.

5. Både tingsrätten och hovrätten har i allt väsentligt bifallit JYMA:s talan. Egencia har förpliktats att till JYMA betala 2 269 442 kr jämte ränta.

Frågan i målet

6. Prejudikatfrågan är hur tydliga en hyresgästs uppgifter om begärda villkorsändringar måste vara för att en uppsägning för villkorsändring enligt 12 kap. 58 a § jordabalken ska ha verkan.

Rättsliga utgångspunkter

Om uppsägning av lokalhyresavtal

7. Bestämmelser om hyra finns i 12 kap. jordabalken. Regleringen är i väsentliga delar tvingande till hyresgästens förmån. Särskilt i fråga om hyra av lokaler ger den emellertid ett stort utrymme för parterna i hyresförhållandet att genom avtal avvika från lagens regler.

8. Ett hyresavtal som har ingåtts för bestämd tid men varat i mer än nio månader i följd ska alltid sägas upp för att upphöra att gälla (3 § andra stycket). Om avtalet avser en lokal och hyrestiden är längre än nio månader, ska uppsägning ske nio månader i förväg, såvida inte parterna har avtalat om längre uppsägningstid (4 § andra stycket 5). Med vissa här inte aktuella undantag ska uppsägningen vara skriftlig (8 § första stycket).

9. Uppsägning kan ske för avflyttning eller för villkorsändring. Att en uppsägning sker för villkorsändring innebär att den uppsägande parten vill att hyresförhållandet ska bestå men på förändrade villkor. I en uppsägning av detta slag måste, i vart fall indirekt, anges att det är fråga om en uppsägning

för villkorsändring. Uppsägningen kan annars bli att bedöma som en uppsägning för avflyttning. I rättspraxis har konstaterats att en lokalhyresgäst inte samtidigt kan säga upp ett hyresavtal för såväl villkorsändring som avflyttning. (Jfr "Lokalerna i kvarteret Svea" NJA 1989 s. 505 och "Alternativ-upsägningen" NJA 1998 s. 426.)

10. I 58 och 58 a §§ finns särskilda bestämmelser om uppsägning av lokalhyresavtal. Bestämmelserna ska ses mot bakgrund av att lokalhyresgäster har enbart ett indirekt besittningsskydd. Det innebär att hyresgästen vid utgången av avtalstiden inte har någon rätt att få hyresförhållandet förlängt. Hyresgästen måste alltså flytta vid hyrestidens utgång om inte en överenskommelse om en förlängning och om villkoren för denna träffas. Hyresgästen har dock rätt till ersättning om de villkor som hyresvärden kräver för förlängning inte är skäligen och i överensstämmelse med god sed på hyresmarknaden (se 57 §).

11. Om hyresvärden vill säga upp avtalet för villkorsändring, ska hyresgästen i uppsägningen underrättas om de villkor som värden kräver för en förlängning. Uppsägningen ska vidare innehålla en underrättelse om att hyresgästen, om denne inte går med på att flytta utan att få ersättning, inom två månader måste hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. Lämnar hyresvärden inte den information som lagen kräver, är uppsägningen utan verkan. (Se 58 §.)

12. Om det i stället är hyresgästen som vill säga upp avtalet för villkorsändring, ska han eller hon i uppsägningen underrätta hyresvärden om den ändring i de avtalade villkoren som begärs. Underlåter hyresgästen detta, är uppsägningen utan verkan. Hyresgästen måste dessutom inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. Också underlåtenhet i detta avseende medför att uppsägningen är utan verkan. (Se 58 a §.)

13. Regleringen är utformad för att ge parterna utrymme att förhandla om de villkor som ska gälla vid en förlängning. Vid sådana förhandlingar, liksom vid medlingen i hyresnämnden, är hyresgästen inte bunden till de önskemål om villkorsändringar som har angetts i uppsägningen utan hyresgästen kan – intill dess avtal om villkorsändringen har träffats – framföra nya önskemål.

14. Om hyresavtalet har sagts upp för villkorsändring men parterna inte kan enas om vilka villkor som ska gälla, upphör hyresförhållandet att gälla vid hyresperiodens utgång. Så är fallet även om det enbart är hyresgästen som har sagt upp avtalet. I den situationen kan dock hyresgästen åstadkomma en förlängning av avtalet på oförändrade villkor genom att före hyresperiodens slut återkalla sin ansökan om medling; en sådan återkallelse leder till att uppsägningen förlorar sin verkan (jfr 58 a §).

Vad ska hyresgästens underrättelse om villkorsändring innefatta?

15. Kravet på att hyresgästen i en uppsägning för villkorsändring ska ange den begärda villkorsändringen infördes genom en lagändring år 1989. Tidigare gällde att hyresgästen i en uppsägning för villkorsändring enbart behövde ange att en förlängning av avtalet begärdes på ändrade villkor. Innehållet i den ändring som önskades behövde anges först i ansökan om medling. Om ansökan var bristfällig i detta avseende, skulle hyresnämnden förelägga hyresgästen att avhjälpa bristen inom viss tid och, om föreläggandet inte följdes, avvisa ansökan. Effekten av en sådan avvisning blev att uppsägningen förlorade sin verkan. (Jfr prop. 1973:23 s. 112 f.)

16. När lagstiftaren senare införde kravet på att hyresgästen redan i uppsägningen skulle ange den begärda villkorsändringen, motiverades detta med att det skulle ge bättre förutsättningar för parterna att själva komma överens och att det skulle göra medlingsförfarandet mindre omständligt (se prop. 1987/88:146 s. 25 f.). Kravet på att villkorsändringen skulle anges i ansökan om medling togs bort. Fortfarande gäller dock att en ansökan om

medling ska innehålla uppgift om tvistens beskaffenhet (se 8 § lagen, 1973:188, om arrendenämnder och hyresnämnder).

17. Syftet med kravet på att hyresgästen ska ange den begärda villkorsändringen är uppenbarligen att underlätta för parterna att så snart som möjligt komma till klarhet i frågan om hyresavtalet ska förlängas. I linje med detta uttalas det på flera ställen i den juridiska litteraturen att hyresgästens uppsägning för villkorsändring ska vara så tydlig att den har karaktären av ett anbud till hyresvärden (se t.ex. Holmqvist och Thomsson, Hyreslagen. En kommentar, 2021, JUNO version 12B, kommentaren till 12 kap. 58 a §, Larsson och Synnergren, Kommersiella hyres- och arrendeavtal i praktiken, 2018, JUNO version 6, s. 184, och Skorup och Underskog, Hyreslagarna, 2020, JUNO version 12, kommentaren till 12 kap. 58 a § jordabalken).

18. Redan lagtextens avfattning – ”den ändring i de avtalade villkoren som han begär” – innebär dock att hyresgästen inte kan anses vara skyldig att presentera något nytt heltäckande avtalsförslag. Frågan är i stället hur exakt och fullständig som hyresgästen måste vara.

19. Det är tydligt att lagstiftaren har förutsatt att en överenskommelse mellan parterna kan kräva förhandlingar dem emellan, däribland genom medling hos hyresnämnden. Att sådana förhandlingar kan behövas är naturligt med hänsyn till att det, särskilt i komplexa avtalsförhållanden, inte alltid är möjligt att överblicka behovet av eller innebörden i en viss avtalsreglering förrän parterna har haft tillfälle att talas vid. Lagstiftaren har inte heller avsett att det som hyresgästen har angett i uppsägningen angående ändrade villkor ska vara bindande under det kommande förfarandet (jfr p. 13). Detta talar för att det inte bör ställas alltför stränga krav på innehållet i underrättelsen.

20. Till bilden hör att det som har förekommit mellan parterna före uppsägningen kan ha gett hyresgästen uppfattningen att hyresvärden är införstådd med den närmare innebörden i önskemålet och att saken därför inte

behöver utvecklas särskilt i uppsägningen. Det är knappast rimligt eller ändamålsenligt att varje ofullständighet får till följd att uppsägningen fränkänns verkan. Detsamma kan sägas i fråga om mindre ofullständigheter och oklarheter som beror på förbiseenden vid avfattningen av uppsägningen.

21. Det kan mot den nu angivna bakgrunden inte krävas – som en förutsättning för att uppsägningen ska ha verkan – att underrättelsen om villkorsändring är så fullständig och tydlig att hyresvärden utan vidare kan säga ja eller nej till en förlängning av hyresavtalet.

22. För att tillgodose syftet med underrättelsen måste det emellertid krävas att den har en sådan konkretion och klarhet att den direkt kan läggas till grund för förhandlingar mellan parterna. Hyresvärden måste ges en tydlig bild av huvuddragen i det ändrade hyresavtal som hyresgästen vill få till stånd. Det innebär att hyresgästen måste precisera sin ståndpunkt i vissa centrala frågor, t.ex. när det gäller ny hyresnivå eller hyresperiod, och att det även i andra frågor som kan antas vara av väsentlig betydelse för hyresvärden ges tydliga besked om hur hyresgästen vill att hyresavtalet ska ändras. Om hyresgästen inte gör det och det därmed föreligger för hyresvärden väsentliga oklarheter om vad hyresgästen vill åstadkomma, bör uppsägningen fränkännas verkan.

23. Ofta torde en uppsägning ha föregåtts av kontakter mellan parterna. Att hyresgästen i samband med dessa har uppgett sina önskemål om villkorsändringar medför givetvis inte att hyresgästen kan underlåta att ange dessa i uppsägningen. Det är samtidigt naturligt att underrättelsen tolkas mot bakgrund av parternas tidigare kontakter. En underrättelse som, om den ses isolerat, framstår som i något väsentligt hänseende oklar kan därför vara godtagbar i ljuset av vad som tidigare har förekommit mellan parterna.

24. I konsekvens med vad som nu har sagts bör oklarheter och ofullständigheter som avser mindre centrala frågor i parternas avtalsförhållanden inte leda till att uppsägningen fränkänns verkan. Detsamma gäller oklarheter och

ofullständigheter som i och för sig har koppling till centrala frågor men som i sig inte kan antas ha någon avgörande betydelse, t.ex. frågor om behovet av vissa slag av konsekvensändringar i avtalet. Det får förutsättas att oklarheter och ofullständigheter av dessa slag kan redas ut under det fortsatta förfarandet.

Bedömningen i detta fall

25. Egencias begäran om villkorsändring innehöll två moment. Egencia ville dels att avtalstiden skulle förlängas till den 28 februari 2018, dels att rätten att säga upp avtalet skulle gälla löpande med tre månaders uppsägningstid.

26. Det första önskemålet får ses som en begäran om s.k. självständig förlängning av hyresavtalet. Eftersom en sådan förlängning är att anse som ett nytt hyresavtal (jfr 7 kap. 7 § jordabalken), utgjorde denna begäran inte en begäran om att villkoren för det löpande hyresavtalet skulle ändras. Den var därmed inte av det slag som regleras i 12 kap. 58 a §. Den får i stället bedömas som en begäran om att parterna skulle träffa ett nytt hyresavtal för perioden januari och februari 2018. Något hinder mot att framställa en sådan begäran i samband med en begäran om villkorsändring finns dock inte, under förutsättning att det står klart hur önskemålet förhåller sig till begäran om villkorsändring.

27. I detta fall fick emellertid begäran om självständig förlängning betydelse för hur begäran om villkorsändring skulle tolkas. Önskemålet om tre månaders uppsägningstid kunde, läst i ljuset av Egencias begäran om att hyresavtalet skulle förlängas med två månader, förstås på flera olika sätt. En tolkning är att det som sades om tre månaders uppsägningstid enbart handlade om när uppsägning måste ske för att den nya hyrestiden om två månader inte skulle förlängas. En annan möjlig tolkning är att den angivna uppsägningstiden i stället hänförde sig till den fortsatta hyrestid som kunde komma att löpa efter den 28 februari 2018. Den senare tolkningen lämnar också öppet för att

Egencia i själva verket menade att framtida hyresperioder – frånsett perioden januari och februari 2018 – skulle vara lika långa som de som dittills hade gällt, dvs. tre år (något som för övrigt ligger väl i linje med vad som sades i uppsägningen om att hyreskontrakten i övrigt skulle löpa på oförändrade villkor). Även andra tolkningar är tänkbara. Också mot bakgrund av vad som hade förekommit mellan parterna under senhösten 2016 framstår därmed innebörden i Egencias begäran som oklar.

28. Oklarheten avsåg centrala moment i parternas avtal och gällde förhållanden som måste antas ha varit av väsentlig betydelse för JYMA. Underrättelsen gav därmed inte JYMA den information som var nödvändig för att parterna utan vidare skulle kunna gå in i förhandlingar om en förlängning. Det innebär att den var så bristfällig att uppsägningen måste fränkännas verkan.

29. Egencia är därför skyldigt att betala hyra även för tiden efter den 31 december 2017. Hovrättens domslut ska alltså fastställas.

30. Vid denna utgång ska Egencia ersätta JYMA för rättegångskostnader i Högsta domstolen. Det yrkade beloppet är skäligt.

I avgörandet har deltagit justitieråden Anders Eka, Kerstin Calissendorff, Svante O. Johansson, Sten Andersson (referent) och Eric M. Runesson
Föredragande har varit justitiesekreteraren Sandra Lundgren