

# Uppsägning för villkorsändring

## - hur tydligt måste villkoren anges?



Frukostseminarium 21 september 2022



# Agenda

- Uppsägning av hyresavtal för lokal
- Formkrav vid uppsägning - vad bör en uppsägning innehålla?
- Uppsägning för villkorsändring – vad är det?
- **"Den svårtolkade uppsägningen"** Högsta domstolens dom av den 12 maj 2022, mål nr T 2270-21
- Skillnad på hur hyresgäst och hyresvärd kan utforma sin uppsägning?
- Frågor



# Uppsägning av hyresavtal för lokal

- **Obestämd tid – nio månader (minst)**
- **Bestämd tid – hyrestidens längd avgör**
  - 2 v = 1 dag
  - 3 mån = 1 v
  - 9 mån = 3 mån
  - 9 mån- = 9 mån
- **Kortare uppsägningstider gäller bara för hyresgästen**



# Uppsägning av hyresavtal för lokal

**Krav på en uppsägning:**

- **Utgångspunkt skriftlig (delgivning)**
- **Iaktta uppsägningstiden (avtalad / lagenlig)**
- **Innehåll:**
  - ✓ Riktad till rätt part
  - ✓ Identifikation objektet
  - ✓ Upphörandetidpunkt



# Uppsägning av hyresavtal för lokal

**Krav på en uppsägning forts.**

- ✓ Avflyttning / **villkorsändring**
- ✓ Orsak
- ✓ Hänskjutandemening: *Om förlängning av hyresförhållandet inte kommer till stånd och ni inte går med på att flytta utan att få ersättning enligt 12 kap. 58 b § jordabalken, har ni att inom två månader från denna uppsägning hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling*
- ✓ Underskrift avsändare



# Uppsägning för villkorsändring

- Uppsägande part ska ange de villkor som denne kräver för att förlänga hyresförhållandet

## **Hyresvärdens uppsägning för villkorsändring**

- ✓ Hänskjutandemening
- ✓ Kan i princip inte återtas
- ✓ Uppfylla övriga formalia



# Uppsägning för villkorsändring

## Hyresgästens uppsägning för villkorsändring

- ✓ Ange de villkor som ska ändras; hur tydligt behöver det vara?
- ✓ Hänskjuta till hyresnämnden inom 2 månader
- ✓ Kan framföra nya yrkanden
- ✓ Återkalla ärendet hos hyresnämnden ⇒  
förlängning av det gamla hyresavtalet



# Högsta domstolens dom 220512

## Mål nr T 2270-21

### Bakgrund

- Företag E ("HG") hyrde två lokaler av Företag J ("HV")
- Hyresavtalen löpte ut vid utgången av 2017
- Hösten 2016 diskuterade HG och HV om en begränsad förlängning av hyresavtalen. HG framförde även önskemål om en förändring av uppsägningstiden
- HV upprättade två avtalsförslag enligt vilka hyresavtalen skulle förlängas till utgången av februari 2018. Avtalsförslagen blev aldrig undertecknade
- HG skickade istället en handling betecknad "Uppsägning av hyreskontrakt" till HV.
- Parterna träffade inte någon överenskommelse. HG hänsköt tvisten till hyresnämnden för medling. HG flyttade ut ur lokalen och betalade därefter inte någon hyra.
- HV ansökte om stämning och yrkade att HG skulle betala skadestånd motsvarande hyra för lokalerna eftersom HG:s uppsägning för villkorsändring var så otydlig att den inte uppfyllde kraven för vad som krävs enligt lag.





# Högsta domstolens dom 220512

## Mål nr T 2270-21

### HG:s uppsägning för villkorsändring

”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.”



# HD:s resonemang

- Hyreslagen tvingande till HG:s förmån
- HG ej bunden av i uppsägningen angivna villkor
- HG kan återkalla sin uppsägning
- Juridisk litteratur; "karaktären av ett anbud"
- Ej krav på heltäckande avtalsförslag
- Behov av förhandlingar, följdändringar etc.
- Även väga in omständigheter före uppsägningen



# HD:s slutsatser

- 1. Ej krav på tydlighet motsvarande anbud men så konkret och klar att den kan läggas till grund för förhandlingar och centrala frågor som hyresnivå, hyrestid och annat väsentligt för HV**
- 2. Behöver inte bli ogiltig för att det framställs önskemål om nytt hyresavtal och inte villkorsändring**



# HD:s dom

## Högsta domstolens bedömning

- HG:s begäran om villkorsändring innehöll två moment:
  - i. Att avtalstiden skulle förlängas till den 28 februari 2018
  - ii. Att rätten att säga upp avtalet skulle gälla löpande med tre månaders uppsägningstid
- Begäran om förlängning = nytt hyresavtal (jfr ändrad yta)
- HG:s önskemål om tre månaders uppsägningstid kan tolkas på olika sätt
- HD bedömde att **oklarheten avsåg centrala moment i hyresavtalet** och gällde sådana **förhållanden som måste antas ha varit av väsentlig betydelse** för HV. HV fick därför **inte den information som var nödvändig** för att parterna utan vidare skulle kunna gå in i förhandlingar om en förlängning av hyresavtalet.
- Uppsägningen bristfällig = ogiltig
- HG var fortsatt bunden av hyresavtalet



# Samma bedömning vid HV:s uppsägning?

## Talar för:

- HD uttrycker inte att resonemanget enbart gäller vid HG:s uppsägning
- **Bob Nilsson Hjorth, Hovrättsråd och vice ordf HovR över Skåne och Blekinge**; *"i flera avseenden tänker jag att detta kan översättas även till situationen att det är HV som sagt upp för villkorsändring"*

## Talar emot:

- HD:s resonemang baserar sig på argument som endast gäller HG
  - HyresL tvingande till HG:s förmån inte HV:s
  - HG kan ändra sina villkor och även återta uppsägningen – inte HV



# Slutsatser och rekommendationer

- **Var (fortsatt) tydlig vid villkorsuppsägningar**
- **I vart fall HG har större utrymme för oklara uppsägningar utan ogiltighet = mindre utrymme för HV att hävda att HG:s uppsägning är ogiltig**
- **HV kan använda sig av domen vid argumentation kring en oklar uppsägning**
- **Svårare för HV att "låsa fast" HG vid en förlängning**

# Frågor

