

*Ulf Skorup och Tomas Underskog*

**Tillägg till**

# **Hyreslagarna (7 uppl.)**

## **(lagändringar, viktigare nya rättsfall m.m.)**

**Sid. 10 nederst (sidoavtal till restaurangavtal, 1 § 1 st); tilläggstext:**

..... 19 oktober 2004 i ÖH 9922/04). Ett sidoavtal till ett restauranghyresavtal, om tillhandahållande av garderobs- och vaktjänster i Stockholms stadshus, avsåg en bestämd garderobsyta och ansågs med hänsyn till omständigheterna - bl.a. det nära sambandet med restauranghyresavtalet och att intäkterna ingick i underlaget för omsättningshyran enligt det avtalet - vara en del av restauranghyresavtalet (*Svea hovrätts, avd. 2, dom den 20 oktober 2008 i T 9424/06*, Högsta domstolen beslutade att inte pröva värdens överklagande).

**Sid. 19 stycket strax ovan mitten (nytt avtal eller tilläggsavtal, 2 § 1 st); två nya stycken ersätter det som lyder "I NJA 1981 s. 409 uppstod ..... Jfr RH 7:82.":**

När det gäller tillägg till hyresavtal så främjar det god ordning att inte göra avtalsbilden svåröverskådlig genom alltför många tillägg. Om hyresvärden och hyresgästen enas om att förändra hyresobjektet, t.ex. att ändra dess storlek, så talar allt för att i stället utväxla ett nytt hyresavtal. Ett nytt hyresförhållande uppkommer ju genom förändringen och en ny hyrestid börjar löpa när den förändrade lokalen tillträds av hyresgästen. Det kan ha betydelse t.ex. för giltigheten av ett avståendeavtal (se 45 a § och 56 §) och en tidigare avtalsklausul om indexreglering (se 19 § 3 st) eller förhyrning i befintligt skick (se 11 § 2 st). Det har även betydelse för tidpunkten för preskription av anspråk på hyra i förfluten tid, för krav på återställande av hyresobjektet vid avflyttning och annat fordringsanspråk (se *NJA 2007 s. 303* som redovisats vid 61 §).

I några fall har prövats frågan om ett nytt hyresförhållande uppkommit i tiden efter det att hyresgästen på grund av hyresrättens upphörande genom domstolsutslag ålagts att flytta men innan verkställighet skall ske. I *NJA 1981 s. 409* upplystes att värden på nytt hade vänt sig till tingsrätten och yrkat att få ut obetald hyra avseende samma lägenhet. Hyresgästens påstående att ett nytt hyresförhållande uppkommit mellan parterna godtogs av Högsta domstolen. Detta nya hyresförhållande måste enligt domstolen ha uppkommit efter domstolsutslaget - verkställighet p.g.a. utslaget fick inte äga rum. Utgången blev densamma i *NJA 2008 s. 910*: Hyresvärden hade under mer än sex månader efter dagen då beslutet med avflyttningsåläggande vann laga kraft av

misstag sänt hyresavtal och under de tre-fyra första månaderna tagit emot hyresbetalningar utan protest. Hyresvärdens avhysningsansökan till kronofogden fick därför inte verkställas (hyresgästen hade då redan väckt domstolstalan med yrkande om fastställelse att ett nytt hyresförhållande uppkommit). Jfr *RH 7:82*.

**Sid. 27 överst (minimitider vid lokalhyra, 4 § 2 st); följande stycke ska in före den 5 §:**

Följande uppställning visar de vanligaste minsta tider som en hyresvärd måste iaktta vid uppsägning av hyresavtal med en lokalhyresgäst:

Hyrestid	Minimitid
≤ 3 mån	1 vecka
> 3 mån och ≤ 9 mån	3 mån
> 9 mån	9 mån

**Sid. 36 näst sista stycket (delgivning då avståendeavtal finns, 8 § 4 st); den andra meningen ska i stället lyda:**

..... avflyttning eller villkorsändring. Rättssäkerhetsskäl talar för att hyresvärderna inte bör tillämpa 4 st ens om 58 § har avtalats bort enligt 56 § 2 st. En lokalhyresgäst kan .....

**Sid. 76 nedre delen (deponera hyresbelopp för upplåten lös egendom, 21 §); stycket ska i stället lyda:**

Betalas särskilt penningbelopp för hyra av inventarier (eller annan inredning utgörande lös egendom) som skall användas i lägenheten och har de nära samband med denna, är lägenheten oftast det väsentliga i avtalet och inventarierna ett underordnat moment. Hyran av inventarierna är då en del av hyresavtalet och 21 § om deposition av hyran för lägenheten kan tillämpas även på hyran för inventarierna (se *NJA 2008 s. 467*, varav även följer att hyresgästen som låter bli att betala sådan hyra riskerar förverkande enligt 42 § första stycket 1 eller 2 p och inte enligt 8 p i samma stycke).

**Sid. 83 (brandskada; HG:s ansvar för egen eller anställds vårdslöshet, 24 § 1 st); följande stycke ska in före det som börjar med ”Hyresvärdens rätt till .....”:**

I *RH 26:07* yrkade hyresvärderna brandskadeersättning av en butikshyresgäst, med stöd av bestämmelserna i 24 § och i skadeståndslagen. En butiksanställd hade inför stängning av butiken kontrollerat att elanslutningen till en vattenkokare, stående på en spisplatta till ett s.k. trinettkök, var utdragen men inte att det aldrig användas trinettkökets steglösa kokplattsvred var avslaget. Branden befanns ha orsakats av att spisplattan slagits på av misstag utan att det märkts, vilket visades vara inte ovanligt för spisplattor av aktuellt slag (varningslampa lär ha saknats). Butikshyresgästen (ett bolag) ansågs inte ha varit försumlig och branden ansågs ha uppstått utan vårdslöshet på någon anställds sida; ogillat.

**Sid. 92 andra styckets fjärde rad (misshandel av granne, 25 § 3 st); en mening ska läggas till:**

Till skillnad från fall ..... allvarlig störning. *NJA 2008 s. 243*; hyresgästens misshandel av en granne. *SÖH 278/1996*; den alkoholpåverkade .....

**Sid. 103 mitten, kommentaren till 3 st (konkursbos avtalslösa nyttjande, 31 §); fjärde-sjätte meningarna ska i stället lyda:**

Bestämmelserna handlar om ..... anges i 5 st. En dom i Högsta domstolen visar dock att boet, om det fortsätter att nyttja lokalen sedan avtalet upphört på grund av hyresvärdens uppsägning, blir skyldigt att ersätta hyresvärden för nyttjandet (massaansvar). Genom att nyttja lokalen efter det att hyresrätten upphört har boet undandragit värden möjligheten att själv använda lokalen. Ersättningsskyldighet uppkommer inte genom hyresavtalet, utan genom boets "avtalslösa" nyttjande efter konkursdagen (se *NJA 2007 s. 519*). Den som använder en .....

**Sid. 105-106, kommentaren till 5 st (konkursbos massaansvar, 31 § 5 st); hela kommentartexten ersätts av följande:**

Bestämmelsen handlar om ett konkursbos ansvar för hyra för en lokal (s.k. massaansvar). Den trädde i kraft den 1 januari 2004 och gäller konkurs som beslutats efter ansökan som gjorts därefter. Syftet med bestämmelsen är att ett konkursbo som driver verksamhet inte skall ha bättre förutsättningar än företag som är solventa eller under rekonstruktion. Ett annat syfte är att en hyresvärd skall kunna förfoga över lokalen och värden anses även få viss kompensation för förlust av den förmånsrätt som gällde före 2004.

Bestämmelsen innebär att boet får ett retroaktivt ansvar för hyran - avseende tiden efter konkursbeslutet - i fall hyresvärden uppmanat boet att ställa lokalen till hyresvärdens förfogande och boet inte gör det. I så fall upphör ansvaret först då lokalen ställs till värdens förfogande. Som framgår av rättspraxis (se nedan) så är bestämmelsens praktiska innebörd endast den att konkursboet har en månad på sig att bestämma och meddela om det vill göra anspråk på lokalen; några särskilda skyldigheter har inte konkursboet p.g.a. bestämmelsen.

Bestämmelsen i 5 st gäller inte om konkursboet har påtagit sig betalningsansvaret för hyran enligt regeln i 3 st. Allt talar för att hyresförhållandet måste bestå då uppmaningen görs och att boets hyresansvar bortfaller om hyresvärden under den månadslånga fristen säger upp avtalet till omedelbart upphörande (jfr 6 § 1 st). Av *NJA 2007 s. 519* (se ovan vid 3 st) framgår att ett konkursbo som fortsätter att nyttja lokalen efter det att avtalet upphört på grund av hyresvärdens uppsägning ("avtalslöst" nyttjande), blir skyldigt att ersätta hyresvärden för nyttjandet (massaansvar). Hyresvärden har i så fall inget att vinna på (utan kan ha direkt nackdel av) att sända uppmaning enligt 5 st.

När är en lokal ”ställd till hyresvärdens förfogande”? Får hyresvärden nycklarna till lokalen är kravet uppfyllt, med verkan att konkursboet undgår betalningsansvar. I *Högsta domstolens dom den 16 februari 2009 i T 1329/08* slogs fast att lokalen anses ställd till hyresvärdens förfogande redan genom en *förklaring* från konkursförvaltningen att boet inte gör anspråk på lokalen då månadsfristen går ut. Högsta domstolen ansåg lokalen i målet vara ställd till värdens förfogande oavsett att det i lokalen fanns lösöre (som boet avstod från) vid fristens utgång, att lokalen delvis var uthyrd i andra hand och att det i lokalen fanns miljöfarligt avfall som konkursboet först därefter lät bortföra. Att hyresvärden fick nycklar till lokalen först efter drygt tre månader påverkade inte domstolens bedömning.

Slutsatsen av 2007 och 2009 års domar är tudelad. För det första är den praktiska betydelsen av 5 st mycket liten. Konkursboet undgår ju hyresansvar enligt 5 st genom en enkel förklaring att boet inte gör anspråk på lokalen; några skyldigheter innebär inte bestämmelsen. För det andra bör hyresvärden vid minsta risk för att hyresgästen är eller blir på obestånd delge en betalningssklarvrig hyresgäst en uppsägning för avtalets omedelbara upphörande, med återvinningsunderrättelse (se formulär 2 vid 44 §). Om konkursen bryter ut efter det hyresgästen har delgetts uppsägningen (och hyresrätten inte återvinns genom betalning inom två veckor) och konkursboet fortsätter nyttja lokalen, så blir boet enligt 2007 års dom skyldigt att ersätta hyresvärden för det obehöriga nyttjandet (massaansvar).

Om egendom har lämnats kvar i lokalen skall hyresvärden agera enligt bestämmelsen i 27 § 2 st.

Det bör noteras att det är fråga om inträde eller inte inträde av ett betalningsansvar, beroende på vad boet svarar på uppmaningen. Om konkursboet lämnar ett tillräckligt klart besked att det inte gör något anspråk på lokalen efter fristen utgång, så påverkar det inte avtalet mellan hyresvärden och hyresgästen i konkurs. Hyresvärden kan behöva avtala med hyresgästen i konkurs att hyresförhållandet har upphört eller väcka talan om att hyresrätten är förverkad för att få fastställt att avtalet har upphört.

Vad ingår i boets ansvar för ”hyran”? Med uttrycket torde avses avtalad hyra inklusive överenskomna hyrestillägg (t.ex. avseende kostnad för fastighetsskatt). Eftersom hyresvärden i princip måste erlagga mervärdesskatt till staten även om hyran inte betalas och avsikten med betalningsansvaret varit att likställa konkursbo med solventa företag, kan hävdas att ansvaret bör avse den avtalade hyran inklusive mervärdesskatt (jfr resonemanget i *NJA 2002 s. 351*).

Hyresvärdens uppmaning bör givetvis göras skriftligen. Försändelsen sänds på avsändarens risk (63 § gäller inte). Utgångspunkten för tidsräkningen bör vara när handlingen kommer boet till handa (kommer in i konkursförvaltarens organisation). Om uppmaningen sänds i rekommenderat brev med mottagningsbevis undviks bevissvårigheter.

En uppmaning enligt 5 st skall ställas till konkursboet och konkursförvaltaren. Den kan lyda: "Konkursboet uppmanas enligt 31 § 5 st hyreslagen att ställa lokalen vid ....-gatan 10 till hyresvärdens förfogande." Inget hindrar att hyresvärden i samma handling även uppmanar boet enligt 3 st att ställa godtagbar säkerhet.

**Sid. 107 nederst (värdens svar på en samtyckesbegäran, 32 §); ett tillägg till näst sista stycket:**

..... brev med mottagningsbevis, i vilket fall brevet i allmänhet anses ha kommit mottagaren till handa vid den tid då han först hade tillfälle att hämta ut brevet.

**Sid. 113 nederst (bytesrätt vid lägenhetsöverskott, 35 § 1 st), stycket ska i stället lyda:**

Det är tveksamt om beaktansvärda skäl föreligger ifall hyresgästen - boende t.ex. på en ort med knapphet på lediga lägenheter - skall flytta till en ort med odiskutabelt lägenhetsöverskott och vill byta sin hyresrätt mot en hyresrätt på nya orten. Tveksamhet kan också råda då hyresrätten (bytesobjektet) är en lägenhet med bostadsrätt eller en villafastighet och det finns gott om lediga likadana bostadsrättslägenheter respektive villor. I hyresnämndspraxis efter 2005 vägras då regelmässigt tillstånd, om det inte framkommer att bostadsrättslägenheten eller villan är avpassad för hyresgästens särskilda behov p.g.a. sjukdom, handikapp eller liknande, och detta oavsett om marknadspris betalas för bytesobjektet.

**Sid. 121 överst (upplåtelse i andra hand), paragrafen har ny lydelse:**

**39 § Hyresgästen får inte utan hyresvärdens samtycke hyra ut eller på annat sätt upplåta lägenheten i andra hand till annan för självständigt brukande utom i fall som avses i andra stycket eller i 40 §.**

**Har en bostadslägenhet upplåtits till en kommun, får kommunen upplåta lägenheten i andra hand till annan för självständigt brukande. Hyresvärden ska genast underrättas om upplåtelsen. (Lag 2008:1074)**

**Sid. 121 överst (39 § 1 st); kommentaren till 1 st ska lyda:**

Paragrafen avser alla typer av lägenheter. Detta principiella förbud mot andrahands-upplåtelse för annans självständiga brukande, hindrar inte att hyresgästen för kortare period lånar ut lägenheten till gäster. Undantag från förbudet finns i 2 st och 40 §.

**Sid. 121 nederst (upplåtelse i andra hand), paragrafen har ny lydelse:**

**40 § En hyresgäst får hyra ut eller på annat sätt upplåta lägenheten i andra hand till annan för självständigt brukande, om hyresnämnden lämnar tillstånd till det.**

Tillstånd ska lämnas, om

**1. hyresgästen på grund av ålder, sjukdom, tillfälligt arbete eller studier på annan ort, längre utlandsvistelse, särskilda familjeförhållanden eller därmed jämförbara förhållanden har beaktansvärda skäl för upplåtelsen, och**

**2. hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke.**

Tillstånd enligt första stycket ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor. (Lag 2008:1074)

**Sid. 122 ovan mitten (upplåtelse i andra hand, 40 §); det andra stycket ersätts av följande stycke:**

I bestämmelsen angavs före 2009 ”upplåta lägenheten i dess helhet”, men det uttrycket ersattes av upplåtelse till annan ”för självständigt brukande”. Det uttrycket innebär att det kan vara fråga om andrahandsuthyrning trots att hyresgästen håller något rum låst för andrahandsnyttjaren, nämligen om hyresgästen i realiteten upphör med att använda hyresobjektet. För att det skall vara fråga om ett osjälvständigt inneboende - som inte fordrar tillstånd, se 41 § - krävs säkerligen att hyresgästen fortsätter att jämte den andre använda hyresobjektet med viss intensitet. Är det fråga om en bostadslägenhet fordras inte samtycke eller tillstånd enligt 40 § i fall då hyresgästen fortsätter att övernatta i bostaden och använda t.ex. köket (se *NJA 2001 s. 241 I och II* som gällde bostadsrätt men, enligt *RH 18:07*, är vägledande även vid bostadshyra).

**Sid. 122 nederst (upplåtelse i andra hand bostäder, 40 §); stycket ”Tillstånd ges om ..... anknytningen till lägenheten.” ersätts av följande båda stycken:**

Bestämmelsen skall även ses mot bakgrund av hyresvärdens intresse av att ha kontroll över vilka som bor i lägenheten. Tillstånd ges om hyresgästen visar att han har beaktansvärda skäl för uthyrningen. Exempel på sådana skäl är ålder, sjukdom, tillfälligt arbete på annan ort, studier på annan ort, längre utlandsvistelse, särskilda familjeförhållanden eller därmed jämförbart förhållande. Ofta torde det vara fråga om en oförutsedd händelse. Det måste framkomma att hyresgästen har ett behov av att behålla anknytningen till lägenheten.

”Längre utlandsvistelse” lades till i lagtexten 2008. Det krävs att vistelsen varar åtminstone några månader (någon eller några enstaka månader anses normalt vara för kort tid). Det är inte uteslutet att tillstånd kan ges även då det är fråga om upprepade längre utlandsvistelser, men hyresgästen måste även i sådant fall påvisa ett behov av att behålla anknytningen till lägenheten. Om det då gäller andrahandsupplåtelse t.ex. under vinterhalvår begränsas tillståndet regelmässigt till just den tiden. Hyresgästen får därefter söka nytt tillstånd för nästa upplåtelse och då prövas på nytt om beaktansvärda skäl föreligger eller hyresvärden har befogad anledning att vägra samtycke. Som villkor kan hyresnämnden t.ex. föreskriva att hyresgästen skall ställa ombud som är behörig att ta emot uppsägning.

**Sid. 133 mitten (tidpunkt för uppsägning vid särskilt allvarlig störning, 42 § 1 st, 6 p); två nya meningar läggs till:**

Även om hyresgästen ..... i boendet (se nedan). I 43 § saknas bestämmelse om att uppsägning i hithörande fall måste ske inom viss tid från det att värden fick kännedom om förhållandet. I ett fall av särskilt allvarlig störning som innefattade brottslig gärning ansågs värden ha haft fog för att avvakta lagakraftägande dom i brottmålet; hyresgästen hade förnekat gärningen (NJA 2008 s. 243).

**Sid. 146 överst (besittningsskydd vid upplåtelse i andra hand); 1 st, 1 p har ny lydelse:**

**45 § Bestämmelserna i 46 - 52 §§ gäller vid upplåtelser av bostadslägenheter, om inte**

**1. hyresavtalet avser upplåtelse av en lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd,**

**2. hyresavtalet i annat fall än som sägs i 1 avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än nio månader i följd,**

**3. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad,**

**4. hyresvärden säger upp hyresförhållandet att upphöra i förtid på den grunden att hyresrätten är förverkad och annat inte följer av 47 §, eller**

**5. annat följer av en sådan överenskommelse som avses i 45 a §.**

Bestämmelsen i första stycket 1 gäller inte om upplåtaren har hyrt lägenheten tillsammans med minst två lägenheter till för att hyra ut dem i andra hand. (Lag 2008:1074)

**Sid. 146 nederst (besittningsskydd vid upplåtelse i andra hand); i det sista stycket ska följande mening i stället lyda:**

Här avsedda andrahandshyresgäster ..... För det *andra* skall andrahandsnyttjaren ha en rätt att självständigt använda lägenheten (gäller avtalet en inneboende tillämpas i stället 3 p).  
Även andrahandsupplåtelser av ett .....

**Sid. 161 mitten (misskötsamhet, parabolantenn, 46 § 1 st 2 p); tilläggstext:**

Hyresgästens omfattande ombyggnadsåtgärder ..... Härefter har slagits fast att uppsättande av parabolantenn utanför fasaden i strid mot hyresavtalets allmänna ordningsregler leder till att avtalet inte förlängs; värden anses ha rätt att göra generella riskbedömningar i det hänseendet (se *RH 34:06*; sedan hyresgästen i det målet, ett irakiskt par, vänt sig till Europadomstolen ålade denna under 2008 svenska staten att utge skadestånd för det att domslutet stred mot den grundlagsstadgade rätten till informationsfrihet – artikel 10 i

Europakonventionen om mänskliga rättigheter). Ej förlängning heller i *SÖH 32/1998*; icke fackmässig .....

**Sid. 208 mitten (beslut om återbetalning av andrahandshyra, 55 e §); i 2 st, sista meningen har tiden ändrats från två till ett år:**

**55 e §** Denna paragraf gäller vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid upplåtelse i andra hand av annan bostadslägenhet. Paragrafen gäller dock inte upplåtelser för fritidsändamål.

Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skäligen enligt 55 § första - tredje styckena och 55 c §, ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka vad han eller hon tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från dagen då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom beslut som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än ett år före dagen för ansökan.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Vid denna prövning tillämpas 55 § första - tredje styckena och 55 c §. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet ska gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt tillämpas 55 d § femte - åttonde styckena.

För att hyresnämnden ska kunna pröva en ansökan enligt andra stycket ska ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten. (Lag 2008:1074)

**Sid. 210 mitten (beslut om återbetalning av andrahandshyra, 55 e §); andra meningen ska lyda:**

Återbetalningsskyldigheten kan avse ..... hyresavtalet ingås. En ettårsgräns gäller dock (2 st); betalningsskyldighet kan inte åläggas för längre tid tillbaka än ett år (före 2009 var tidsgränsen två år). I ett återbetalningsärende vid .....

**Sid. 216 nederst (precisering av anvisad lokal, 57 § 2 p); näst sista stycket ska i stället lyda:**

Hyresvärdens anvisning bör av bevisskäl vara skriftlig. Meddelandet bör innehålla preciserade uppgifter om lokalen (adress, storlek, hyra etc.) och kontaktperson samt ange en kortare frist inom vilken hyresgästen måste besvara erbjudandet. I ett fall ansågs att kravet på hyresvärden att lämna preciserade uppgifter om lokalen inte minskar av det skälet att hyresgästen väljer att avvisa den anvisade lokalen (*Svea hovrätts, avd. 13, dom den 30 april 2008 i T 8125/07*).

**Sid. 218 mitten (större ombyggnad alt. annan befogad anledning, 57 § 1 st, 3 p och 4 p);  
följande stycke ska in som sista stycke vid 3 p:**

En hyresvärd hade i uppsägningen som orsak till förlängningsvägran angett dels omfattande ombyggnad, dels från lönsamhetssynpunkt gynnsam omläggning av bruksändamålet. Tingsrätten och hovrättens majoritet (2-2) ansåg att hyresvärderna inte ägde åberopa den senare grunden som upphörsgrund, då situationen i målet avsåg ombyggnad och det därmed inte vara fråga om befogad anledning ”i annat fall”. Skulle det kunna ske så skulle hyresvärderna slippa anvisa ersättningslokal, resonerade domstolarna. Hovrättens minoritet ansåg att den andra anledningen kunde prövas. (*Svea hovrätts, avd. 7, dom den 18 november 2008 i T 2393/08*, Högsta domstolen har ännu inte beslutat om värdens överklagande skall prövas).

**Sid. 219 mitten (annan befogad anledning, fristående samarbetsavtal, 57 § 4 p); stycket  
”Bensinbolag upplåter ..... meddelat dom.” ersätts av följande:**

Oljebolag upplåter ofta bensinstationen till en hyresgäst som driver stationsrörelsen med stöd av ett samarbetsavtal om varuleveranser, varumärke m.m. och ett därtill kopplat hyresavtal (jfr franchising). I ett fall hade oljebolaget först sagt upp samarbetsavtalet och därefter hyresavtalet, för övergång till drift i egen regi. Frågan var om sådana avtal skall ses som fristående från varandra eller om HL skall tillämpas på hela avtalsförhållandet och den frågan prövades inom ramen för en intresseavvägning enligt 4 p (d.v.s. om oljebolaget haft befogad anledning att vägra förlängning även av hyresförhållandet). Bensinstationsbolaget hade innan processen inletts ersatts med eller fått skriftligt löfte om betalning av ca 800 tkr för hyresavtalets upphörande och yrkade i målet ersättning med ca 1,9 mkr avseende ytterligare förlust. Högsta domstolen (majoriteten) ogillade skadeståndsyrkandet. Vid intresseavvägningen togs till utgångspunkt att oljebolaget rimligen måste ha kunnat frigöra sig från samarbetsförpliktelserna. I domen kan inte utläsas att bensinbolaget tillgodoräknades intresset av att fortsätta samarbetet enligt redan uppsagda samarbetsavtalet. Högsta domstolen framhöll i stället existerande gottgörelse regler i särskilda lagregler om upphörande av uppdrags- och anställningsförhållanden och att det inte är motiverat att ge hyresgästen i ett komplext avtalsförhållande av detta slag ett så långtgående skydd att han kan göra anspråk på att hela avtalsförhållandet fortsätter eller att få fullt skadestånd till följd av att hela samarbetsförhållandet upphör. Slutligen beaktades att oljebolaget redan innan processen inletts hade betalat eller skriftligen utfäst sig att betala avgångsersättningen om ca 800 tkr. Oljebolaget ansågs ha haft befogad anledning att vägra förlängning även av hyresavtalet (*NJA 2007 s. 1018*). Högsta domstolens dom bekräftar att avtal som är sammankopplade och till synes ouplösligt förbundna med varandra, kan behöva ses som fristående från varandra och bedömas enligt olika regelsystem (annorlunda i *NJA 1971 s. 129*). Domen belyser inte frågan om stationsrörelsen kunde anses ha något ytterligare värde utan samarbetsavtalet.

**Sid. 228 nederst (prövningsram vid marknadshyresyttrande, 57 a §); följande stycke ska in före det som börjar med ”När den av hyresvärden .....”:**

Om endast hyresvärden gjort uppsägning för att få till stånd höjning av hyran och hyresgästen begär marknadshyresyttrande, så kan hyresnämnden i sitt yttrande inte ange en hyra som understiger den hyra som utgår vid hyrestidens utgång. Hyresnämnden yttrar i så fall att marknadshyran inte överstiger nu utgående hyra och frågan till parterna blir då om de antar den utgående hyran (se t.ex. *hyresnämndens i Stockholm beslut den 22 augusti 2008 i ärende 338/08*).

**Sid. 233 överst (prövningens ram vid marknadshyresyttrande, 57 a §); stycket som lyder ”Skälet till förlängningsvägran ..... förmån för hyresvärden.” ersätts av följande båda stycken:**

Skälet till förlängningsvägran skall anges så att det blir möjligt för hyresgästen att förstå vad hyresvärden avser med formuleringen i uppsägningshandlingen (jfr *NJA 1981 s. 675*). Vill hyresvärden ha lokalen tomställd av flera skäl är det viktigt att ange samtliga skäl (t.ex. både ombyggnad och behov i hyresvärdens egen verksamhet). Om förlängningsvägran kombineras med erbjudande om förhyrning på ändrade villkor skall samtliga ändringar anges (jfr 4 st).

En hyresvärdens uppsägning med erbjudande om förlängning på ändrade villkor (s.k. villkorsändring) måste avse samma hyresobjekt. Vill hyresvärden ändra lokalens omfattning, d.v.s. erbjuda ett annat hyresobjekt, så skall ”hela avtalet” sägas upp och orsaken anges (t.ex. ”...hyresvärden behöver x m<sup>2</sup>, enligt ritning, för egen verksamhet”). Skulle hyresvärden i den situationen ändå ha utformat sin uppsägning som en förlängningsvägran med erbjudande till hyresgästen att hyra den förändrade lokalen så är uppsägningen ogiltig om förändringen kan anses som väsentlig. Uppsägningen bör därför inte utformas på så vis (skulle ytförändringen som värden velat åstadkomma endast vara mindre och oväsentlig i förhållande till avtalet i dess helhet kan en ”villkorsändringsuppsägning” ändå ha verkan). Se om dessa frågor *Svea hovrätts, avd. 2, dom den 20 oktober 2008 i T 9424/06*, där förlängningserbjudandet beträffande restauranglokal i Stockholms stadshus innebar så väsentlig förändring av hyresobjektet (minskning av lokalyta med mer än hälften) att uppsägningen var utan verkan; Högsta domstolen beslutade att inte pröva värdens överklagande. Säger hyresvärden upp hyresavtalet med en ovillkorlig förlängningsvägran och erbjuds hyresgästen att hyra lokalen i ändrad omfattning eller annan lokal, bör detta beaktas till förmån för hyresvärden (57 § 1 st, 4 p gäller då och inte 5 p).

**Sid. 233 nedan mitten (villkor i uppsägning, 58 §); parenteserna i slutet på stycket ska i stället lyda:**

Vid uppsägning med ..... därför var ogiltig (*RH 44:08*).

**Sid. 233 nederst (hänskjutandemeningens innehåll, 58 §); stycket - som fortsätter på sid. 234 - ska i stället lyda:**

Den upplysning som avses i andra meningen - s.k. hänskjutandemening - bör ha följande lydelse: ”Går Ni inte med på att flytta utan att få ersättning enligt 12 kap. 58 b § jordabalken skall Ni inom två månader från denna uppsägning hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling”. En hyresvärd skrev i stället: ”Hyresgästen har att vid bestridande kontakta hyresnämnden inom 2 månader.” Hyresgästen ansökte om medling vid hyresnämnden men avflyttade inte när hyrestiden gick ut. Uppsägningen ansågs inte fylla lagens krav eftersom den inte innehöll upplysning om att rätten till ersättning förlorades om medlingsansökan ej gjordes. Högsta domstolen konstaterade att hyresgästen ej avstått från att göra ogiltigheten gällande och fann att uppsägningen inte tagit till sig giltighet genom hyresgästens trots allt gjorda medlingsansökan; avhyssningstalan ogillades (*NJA 2008 s. 85*). (Domstolens minoritet ansåg att hyresgästens medlingsansökan läkte bristen i uppsägningen ty hyresgästen hade därmed kvar möjligheten att begära ersättning.)

**Sid. 234 ovan mitten (formfel i uppsägning, 58 §); till stycket fogas två nya meningar:**

Trots att hyresvärdens ..... anförs vid 8 § 1 st). Inte heller är det möjligt att i efterhand genom komplettering reparera en brist i uppsägningshandlingen som gör uppsägningen ogiltig; bristen läks endast om hyresgästen har avstått från att göra ogiltigheten gällande. En ny och formenlig uppsägning kan dock få verkan om den delges innan uppsägningstiden gått ut.

**Sid. 239 mitten (uppsägning för ytförändring); i stycket ska läggas till en andra mening:**

Uppsägning för att ..... ett nytt hyresförhållande (jfr *RBD 19:88*). En uppsägning enligt 58 a § med begäran om ytförändring är säkerligen ogiltig i fall förändringen av förhyrda lokalens omfattning är väsentlig i förhållande till avtalet i dess helhet (jfr *Svea hovrätts, avd. 2, dom den 20 oktober 2008 i T 9424/06* som redovisats ovan vid 58 § 1 och 2 st). I ett fall yrkade hyresgästen bl.a. .... inte pröva överklagandet).

**Sid. 245 mitten (kassaflödesberäkning vid avkastningsvärdering, 58 b § 2 st); stycket ska avslutas med följande tre meningar:**

..... avkastningsvärde avrundat 303 tkr. Vid avkastningsvärdesbestämning blir det numera regelmässigt fråga om att prognostisera rörelsens resultat genom att nuvärdebestämma rörelsens förväntade framtida kassaflöden. I ett fall ansågs hinder inte föreligga att beakta rörelseresultatet under uppskovstid enligt 59 §; p.g.a. osäkerhet om restaurangrörelsens vinstutveckling och konkurrerande verksamheter valdes diskonteringsräntesatsen 25 % (*Göta hovrätts, avd 3, dom den 19 mars 1998 i T 142/97*). Om rörelsen läggs ned och hyresgästen tillerkänns ersättning för avkastningsvärdet (eller någon gång marknadsvärdet) ska den minskas med värdet av den rörelseegendom som hyresgästen kan behålla och behåller.

**Sid. 247 nedan mitten (orsaksfrågor, 58 b § 2 st); avslutande styckets femte mening och följande ska i stället lyda:**

Hyresgästens skada skall, för att vara ..... ville ha ersättning även för rörelsens värde. Hovrätten fann att den yrkade rörelseskadan inte var orsakad av oljebolagets vägran att förlänga hyresavtalet och skadan var därför inte ersättningsgill enligt bestämmelserna i 57 § och 58 b § (*Göta hovrätts, avd. 12, dom den 4 oktober 2001 i T 79/01*). Det är tveksamt om hovrättens dom kan tillmätas betydelse sedan Högsta domstolen meddelat sin dom i *NJA 2007 s. 1018* (se om denna ovan under 57 § 1 st, 4 p).

**Sid. 250 mitten (skälig uppskovshyra, 59 § 2 st); följande stycke ska in före det som börjar med ”I 22 § LAH finns en .....”:**

De villkor som skall gälla under uppskovstiden skall vara skäliga m.h.t. samtliga omständigheter i det enskilda uppskovsärendet (2 st). Det kan medföra att ersättningen avviker från vad som skulle vara marknadshyra för lokalen (se t.ex. *hyresnämndens i Stockholm beslut den 26 juni 2008 i 4203/08*).

**Sid. 252 mitten (preskriptionstid efter ytförändring, 61 §); i stycket ska en avslutande mening lyda:**

Hyresavtalet för en lokal (381 m<sup>2</sup>) ersattes ..... preskription (*NJA 2007 s. 303*). I ett sådant fall får parterna utnyttja möjligheten att avtala om att preskriptionstiden när det gäller fordringsanspråk (t.ex. på hyra eller återställande av lokalen vid avflyttning) beträffande den tidigare förhyrda lokalen, skall räknas från tidpunkten då hyresgästen lämnar lokalen med den utökade ytan.

**Sid. 299 mitten; det tredje stycket (”Hyresfastigheter som innehåller ..... se närmare nedan.”) utgår.**

**Sid. 312 mitten (exempel beräkning av frist, 1 §); följande stycke ska in före det som börjar med ”Söndagsregeln i 2 § kan .....”:**

Exempel: Om uppsägning av ett lokalhyresavtal skall ske minst nio månader före hyrestidens utgång den 30 april så måste uppsägning ha skett senast den 31 juli.