

Delphi

Lokalhyresgästers rätt till ersättning vid hyresvärdens bristfälliga uppsägning

Anna Moll / Senior Associate / Advokat



Lokalhyresgästers rätt till ersättning vid hyresvärdens bristfälliga uppsägning

Anna Moll / Senior Associate / Advokat

Göta hovrätt har i ett nytt rättsfall kommit till slutsatsen att en hyresgäst som blivit uppsagd genom en formellt felaktig uppsägning men godtagit denna genom att avflytta från lokalen utan att hänskjuta tvisten till medling har mist sin rätt att kräva ersättning enligt 12 kap. 57 och 58 b §§ jordabalken.¹

Bakgrund

Till skillnad från bostadshyresgäster så har lokalhyresgäster endast ett s.k. indirekt besittningsskydd. Detta innebär att en lokalhyresgäst som blivit uppsagd för avflyttning alltid måste flytta från lokalen vid hyrestidens utgång men kan ha rätt till ekonomisk ersättning från hyresvärden. Om inte parterna kommer överens om en förlängning av hyresavtalet så kan hyresgästen alltså aldrig tvinga sig till en förlängning. Hyresgästens rätt till ersättning bortfaller om det föreligger en besittningsbrytande grund som gör att hyresförhållandet kan upphöra eller om de villkor som hyresvärden kräver är skäliga och stämmer överens med god sed i hyresförhållanden.²

Av 12 kap. 58 § jordabalken följer att

Vill hyresvärden säga upp avtalet skall han i uppsägningen underrätta hyresgästen om de villkor som han kräver för

1. Göta hovrätt 2020-12-18, mål nr T 783-20.

2. Se 12 kap. 57 § jordabalken. Samtliga hänvisningar nedan avser 12 kap. jordabalken ("hyreslagen").

att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Uppsägningen skall dessutom innehålla underrättelse att hyresgästen, om han inte går med på att flytta utan att få ersättning enligt 58 b §, har att inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling.

Underlåter hyresvärden att fullgöra vad som åligger honom enligt första stycket, är uppsägningen utan verkan.

Har hyresvärden fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket och vill hyresgästen inte lämna lägenheten utan att få ersättning enligt 58 b §, har hyresgästen att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna tiden. Gör han inte det, förfaller rätten till ersättning. Vad som har sagts nu gäller inte, om inom samma tid, tvist hänskjuts till nämnden enligt 58 a § första stycket.

Enligt hyreslagen ska alltså en uppsägning som görs av en hyresvärd ange de villkor som hyresvärden kräver för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Dessutom måste uppsägningen innehålla en underrättelse till hyresgästen att inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling om hyresgästen inte går med på att flytta utan att få ersättning.³

Underlåter hyresvärden att inkludera denna information
3. Se 12 kap. 58 §.

i uppsägningen så är uppsägningen utan verkan och hyresgästen har rätt att sitta kvar i lokalen på oförändrade villkor under ytterligare en hyresperiod.

Om hyresgästen underlåter att hänskjuta tvisten till medling inom tvåmånadersfristen så mister hyresgästen möjligheten till ersättning. Såväl hyresvärdens underrättelseskyldigheter som hyresgästens hänskjutandeskyldighet framgår klart och tydligt av bestämmelserna i 58 §. Vad som däremot inte uttryckligen framgår är vad som gäller då det finns formella brister i uppsägningen och hyresgästen har avflyttat från lokalen utan att hänskjuta tvisten till hyresnämnden men just denna fråga behandlar det nu aktuella målet från Göta hovrätt.

Omständigheter i det aktuella målet

Hyresgästen hyrde en lokal i Oskarshamn för restaurangverksamhet. Hyrestiden löpte årsvis från den 1 maj till och med den 30 april. Avtalet skulle sägas upp senast den 30 augusti annars förlängdes det med samma hyrestid. Hyresvärden sade upp avtalet den 28 augusti till avflyttning den 30 april. Uppsägningen innehöll inte den enligt hyreslagen obligatoriska underrättelsen om att hyresgästen hade att hänskjuta tvisten till medling inom två månader från uppsägningen om han inte gick med på att flytta från lokalen utan att få ersättning. Enligt 58 § andra stycket var uppsägningen därmed utan verkan. Något hänskjutande för medling gjordes heller aldrig av hyresgästen. Hyresgästen flyttade från lokalen i enlighet med uppsägningen.

Hyresgästen väckte därefter talan mot hyresvärden och yrkade skadestånd samt yrkade att tingsrätten genom mellandom skulle pröva frågan om hans rätt till ersättning enligt 12 kap. 57, 58 §§ hade gått förlorad då han inte hänskjutit tvisten till hyresnämnden för medling men hyresvärdens uppsägning inte innehöll någon information om skyldigheten att hänskjuta.

Tingsrättens och hovrättens bedömning

Tingsrätten kom fram till att hyresgästen hade kvar sin rätt till ersättning. Tingsrätten lade vikt vid att en annan tolkning skulle innebära att hyresgästen skulle lida en rättsförlust och att detta inte låg i linje med lagstiftarens

intention vilken var att föreskriva formkrav uteslutande i hyresgästens intresse.

Hovrätten kom däremot till motsatt slutsats och ändrade tingsrättens dom. Hovrätten konstaterade inledningsvis att eftersom formkraven i 12 kap. 58 § första stycket har ställts upp i hyresgästens intresse så talar det för att hyresgästen ska ha kvar sin ersättningsrätt även om hyresvärden underlåtit att i uppsägningen underrätta om hänskjutande.

Hovrätten gjorde därefter en tillbakablick för att undersöka hur nu gällande regler förhåller sig till de som gällde fram till början av 1970-talet. Enligt tidigare regler var systematiken den att en hyresgäst var skyldig att inom tre veckor från uppsägningen meddela hyresvärden ifall hyresgästen önskade behålla lokalen. Gjorde inte hyresgästen det så förföll hyresgästens rätt till ersättning. Om hyresgästen däremot meddelade hyresvärden att hyresgästen ville behålla lokalen så hade hyresvärden därefter tre veckor på sig att meddela hyresgästen om de villkor som krävdes för att förlänga hyresförhållandet eller orsaken till varför förlängning vägrades. Underlät hyresvärden detta så hade hyresgästen rätt till ersättning. Av förarbetena till nu gällande bestämmelser följer att en ordning som innebär att en formellt oriktig uppsägning blir ogiltig är att föredra framför en ordning som kan leda till ersättningskyldighet för hyresvärden.⁴ Hovrätten drog av detta slutsatsen att lagstiftarens avsikt verkar ha varit att en uppsägning som saknar underrättelse om hänskjutande inte ska leda till att hyresvärden blir ersättningskyldig utan enbart till att uppsägningen är ogiltig.

Hovrätten anger vidare att hyresgästen hade möjlighet att göra den ogiltiga uppsägningen gällande mot hyresvärden. Istället valde dock hyresgästen att flytta från lokalen. Hovrätten menar då att

En lokalhyresgäst, som efter en ofullständig uppsägning har flyttat från sin lokal utan att ha framfört någon invändning mot uppsägningen, får anses ha godtagit uppsägningen.

Hyresgästen framförde argumentet att en ordning som innebär att en hyresgäst som valde att flytta från lokalen

4. Prop. 1970:70 s. 17 och 18.

efter en ofullständig uppsägning av hyresvärden skulle kunna leda till missbruk. Hovrätten menade dock att denna risk var begränsad eftersom en hyresvärd som gör en formellt inkorrekt uppsägning löper en risk att hyresgästen har rätt att sitta kvar i lokalen.

Avslutande kommentar och slutsatser

Av rättsfallet NJA 1992 s. 829 följer att formkraven i 12 kap. 58 § första stycket har ställts upp i hyresgästens intresse. Av samma rättsfall följer även att när en hyresvärds uppsägning inte underhåller den obligatoriska underrättelsen om hänskjutande (och därmed saknar verkan) så har hyresgästen ändå rätt att agera som om uppsägningen var giltig, dvs att flytta från lokalen vid hyrestidens utgång. Hyresvärden kan i ett sådant fall inte med framgång själv hävda att uppsägningen är ogiltig och att hyresgästen är fortsatt bunden av hyresavtalet.

Baserat på hovrättens domslut i det nu aktuella målet får följande slutsats dras. En hyresgäst som efter en formellt felaktig uppsägning har flyttat från lokalen utan att ha invänt mot uppsägningen får anses ha godtagit uppsägningen som formellt riktig. För att ha rätt till ersättning måste hyresgästen alltid hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom två månader från uppsägningen. Underlåter hyresgästen detta så faller rätten till ersättning.

Mot bakgrund av ordalydelsen i 12 kap. 58 § tredje stycket:

Har hyresvärden fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket och vill hyresgästen inte lämna lägenheten utan att få ersättning enligt 58 b §, har hyresgästen att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna tiden.

så ligger det nära till hands att tänka sig att skyldigheten för hyresgästen att hänskjuta tvisten för medling endast föreligger i de fall då hyresvärden fullgjort det som åligger hyresvärden enligt första stycket (dvs t ex att underrätta hyresgästen om hänskjutande för medling). Rimligtvis får dock hovrättens dom förstås på det viset att en hyresgäst som har flyttat från lokalen utan att invända mot brister i uppsägningen får anses ha godtagit uppsägningen som formellt riktig och därmed får hyresvärdens brister i uppsägningen anses "läkta". Hyresgästens skyldighet att hänskjuta tvisten för medling gäller då.

Om fallet kommer att prövas även av Högsta domstolen återstår att se.

Kontakt:
Anna Moll / Senior Associate / Advokat
anna.moll@delphi.se