

Vikten av tidsfrister vid hyresförhandling

När ska förhandlingen inledas, efter att lokalhyresavtal sagts upp för villkorsändring? Finns det taktiska fördelar med att skynda på, eller avvakta med, förhandlingen – och är detta ens något part kan påverka? Magnus Strömqvist redogör för de frister som gäller vid bland annat hänskjutande till hyresnämnd, begäran om medlingssammanträde respektive yttrande om marknadshyra samt tidpunkten för acceptering av uppsägning, hyrestidens utgång, återkallande av medlingsansökan respektive justering av begärd hyra – liksom för de konsekvenser parterna kan drabbas av.

Inledning

Det finns inte någon regel som förhindrar att parterna inleder en förhandling av hyresvillkoren utan att någon av parterna har sagt upp hyresavtalet för villkorsändring. I vissa situationer, till exempel om hyresgästens ekonomi är så ansträngd att den inte långsiktigt klarar av att bära den aktuella hyreskostnaden, kan det vara avgörande för hyresgästens att inleda en hyresförhandling redan innan hyresavtalet har sagts upp. Hyresgästen kan ju sakna den ekonomiska uthållighet som krävs för att invänta en uppsägning till hyrestidens utgång. Om hyresgästen har turen att ha en förstående hyresvärd så kan hyresförhandlingen bli så framgångsrik att den leder till en förändring av hyresvillkoren. Men ingen av parterna är skyldig att acceptera en förhandling av hyresvillkoren om hyresavtalet inte har sagts upp för villkorsändring, än mindre acceptera en ändring av dem.

Det finns i och för sig inte någon egentlig förhandlingsskyldighet för parterna ens när hyresavtalet har sagts upp för villkorsändring. Strikt sett finns det då endast en risk för hyresgästen att behöva flytta när hyrestiden löper ut – och en risk för hyresvärden att hyresgästen ställer krav på skadestånd för att denne har behövt flytta, med anledning av att hyresvärden har vägrat förlänga hyresförhållandet eller krävt oskäligen hyresvillkor för en förlängning av hyresavtalet. För hyresvärdens del kan det både ses som en risk och en chans att hyresgästen flyttar. En risk om hyresvärden har svårt att hyra ut lokalen till samma villkor som tidigare, och en chans om hyresvärden till och med kan hyra ut lokalen till förmånligare villkor.

I följande redogörelse förutsätts emellertid att någon av parterna har sagt upp hyresavtalet för villkorsändring, att uppsägningen är giltig samt att det rör sig om ett lokalhyresavtal. Vid förhandling av bostadshyresavtal förhåller det sig väsentligen annorlunda.

Vikten av att uppsägning sker i rätt tid

Den första viktiga tidsfristen att iaktta är uppsägningstiden. Parterna kan avtala om vilken uppsägningstid som ska gälla för uppsägning av hyresavtalet, men endast om den avtalade uppsägningstiden inte är till nackdel för hyresgästen jämfört med vad som anges i 12 kap. jordabalken ("JB").

12 kap. 4 § JB innehåller olika uppsägningstider beroende på hyrestidens längd. Det är viktigt att observera att om parterna kommer överens om en uppsägningstid som är kortare än vad som anges i hyreslagen och hyresvärden tillämpar den kortare uppsägningstiden, riskerar hyresvärden att uppsägningen blir ogiltig. Hyresgästen kan nämligen i sådant fall invända mot uppsägningens giltighet.

Däremot saknar hyresvärden möjlighet att göra en sådan invändning om hyresgästen säger upp hyresavtalet med iakttagande av den kortare uppsägningstiden, då bestämmelsen är till hyresgästens fördel. Om uppsägningen inte sker i så god tid att uppsägningstiden beaktas, är uppsägningen dock ogiltig.

Vikten av att hänskjuta uppsägningen till hyresnämnden

Den andra viktiga tidsfristen vid en hyresförhandling är bestämmelsen i 12 kap. 58 § tredje stycket JB innebärande att hyresgästen förlorar rätten till ersättning enligt 58 b § om denne inte hänskjuter uppsägningen till hyresnämnden för medling inom två månader. Det är följaktligen synnerligen viktigt för hyresgästen att hänskjutande till hyresnämnden sker, och att hänskjutandet sker i rätt tid. Detta gäller dock bara vid hyresvärdens uppsägning. Däremot måste hyresgästen även hänskjuta en egen uppsägning för villkorsändring för att uppsägningen över huvud taget ska vinna giltighet.

Kravet på att hyresgästen ska hänskjuta uppsägningen till hyresnämnden har under många år varit utsatt för omfattande kritik. Framst av organisationer som får sägas företräda hyresgästkollektivet och med anledning av de ingripande konsekvenserna det får för en hyresgäst att inte följa bestämmelsen. I betänkandet "Stärkt ställning för hyresgäster", [SOU 2017:33](#), föreslog Hyresgästutredningen att bestämmelsen skulle ändras på så sätt att hyresgästen skulle vara bevarad sin rätt till ersättning:

- om hyresgästen hänskjuter tvisten till hyresnämnden tidigast fyra månader före hyrestidens utgång, eller
- om en ansökan om medling efter överenskommelse mellan parterna tidigare har ingivits till hyresnämnden i anledning av uppsägningen, eller
- om hyresgästen, senast vid den tidpunkt då tvisten kan hänskjutas till hyresnämnden, har underrättat hyresvärden om att hyresgästen kommer att flytta med anledning av hyresvillkoren i uppsägningen.

Regeringen valde emellertid att inte gå vidare med den föreslagna ändringen.

Vikten av att acceptera uppsägningen i tid

En korrekt utförd uppsägning för villkorsändring är också att anse som ett anbud. Precis som inom den övriga avtalsrätten gäller att när en uppsägning sker (anbudet lämnas) börjar en acceptfrist löpa. För att förvissa sig om att motparten (den som har sagt upp hyresavtalet) blir bunden av uppsägningen måste uppsägningen (anbudet) accepteras inom viss tid (acceptfristen).

Hur lång acceptfristen är beror på vilka ändringar som begärs och hur komplicerade överväganden mottagaren av uppsägningen måste göra för att bedöma effekterna av uppsägningen. Acceptfristen torde dock aldrig, eller i vart fall endast mycket sällan, överstiga två månader. Oftast är den mycket kortare än så. Det är därför viktigt att svara motparten snabbt om man inte vill riskera att motparten ändrar sig. Hyresvärden riskerar emellertid att ådra sig ett skadeståndsansvar gentemot hyresgästen om hyresvärden kräver sämre villkor eller vägrar förlänga hyresavtalet så länge medling pågår (förlängningsvägran).

Vikten av att begära medlingssammanträde i rätt tid

Nästa viktiga tidsfrist är den tidpunkt då part senast bör begära medlingssammanträde i hyresnämnden. Det vanligaste är att det är hyresgästen som begär sammanträdet. Tidpunkten framgår inte av lag utan är mer en administrativ tidsfrist som sätts av hyresnämnden själv. Tidpunkten framgår vanligtvis i hyresnämndens bekräftelse av ansökan om medling.

Tidigare har parterna uppmanats begära sammanträde senast tre månader innan hyrestidens utgång, men på grund av den höga arbetsbelastningen hos hyresnämnderna har den utökats till fyra månader innan hyrestidens utgång (detta avser endast sammanträde som begärs med anledning av en uppsägning och således inte medlingssammanträde som begärs av annan anledning).

Om en begäran om sammanträde inkommer efter den angivna tidpunkten finns risken att hyresnämnden inte hinner kalla till sammanträde innan hyrestiden löper ut. Risken ökar ju senare begäran inkommer till hyresnämnden.

En situation som inte är helt ovanlig nu när hyresnämnderna har så hög belastning, är att medlingssammanträdet hålls efter att hyrestiden har löpt ut. Jag skulle emellertid tro att detta främst förekommer i ärenden där någon av parterna även har begärt att hyresnämnden ska besluta om uppskov med avflyttning, men det kan säkert finnas något fall som endast avser medlingssammanträde.

Vikten av att begär yttrande om marknadshyra i rätt tid

Därefter är nästa viktiga tidsfrist den tidpunkt när part senast måste begära att hyresnämnden yttrar sig om marknadshyran för lokalen. En svårighet med denna tidsfrist är att det inte finns någon fast tidpunkt för parterna att förhålla sig till. I stället är den mycket beroende av den enskilda hyresnämndens aktuella arbetsbelastning.

Enligt min erfarenhet är arbetsbelastningen hos samtliga hyresnämnder så hög att medlingssammanträdet oftast hålls i slutet av hyrestiden. Detta innebär att hyresnämnden tämligen ofta lägger på parterna att komma överens om en framflyttning av tidpunkten för hyrestidens utgång, för att hyresnämnden ska hinna hålla sammanträde för yttrande om marknadshyra. Det är synnerligen otillfredsställande för parterna, då motparten förfogar över möjligheten att vägra gå med på att flytta fram tidpunkten för hyrestidens utgång. Resultatet av det blir att parterna behöver fatta sina beslut avseende förlängning av hyresförhållandet utan att veta om hyresnämnden anser att den begärda hyran är marknadsmässig. Hyresgästen får inte heller någon indikation på förutsättningarna att få skadestånd om denne avflyttar från lokalen och kan då ofta känna sig tvingad att acceptera den hyra som hyresvärden begär.

En tidsfrist som inte har med själva begäran om yttrande om marknadshyra att göra, men som jämväl är viktig, är den tidpunkt varefter parternas möjligheter att åberopa ny utredning om marknadshyran upphör. Av 12 kap. 57 a § JB framgår att om en part vill göra gällande att hyresnämndens yttrande om marknadshyra är felaktigt, får part åberopa utredning som inte har lagts fram under medlingen endast om det finns synnerliga skäl. Det är därför viktigt att göra en grundlig utredning om marknadshyran redan innan hyresnämnden håller sammanträdet för marknadshyra.

Hyresnämnden yttrar sig inte om marknadshyran om begäran om yttrandet inkommer till hyresnämnden efter att medlingen har avslutats eller efter hyrestiden har löpt ut. Det är därför viktigt att begära yttrandet i god tid innan hyrestiden löper ut och helst när det är så lång tid kvar av hyrestiden att hyresnämnden hinner hålla sammanträdet. Det är dock i praktiken lättare sagt än gjort med anledning av att hyresnämnderna håller medlingssammanträdet så nära inpå hyrestidens utgång.

Vikten av att iaktta tidpunkten för hyrestidens utgång

Härnäst är tidpunkten då hyrestiden löper ut. Den är viktig att iaktta för båda parter, för det fall att en överenskommelse om förlängning av hyresavtalet inte ännu har träffats. Om någon av parterna inte vill att avtalet upphör direkt vid hyrestidens utgång finns möjligheten att begära uppskov med avflyttning hos hyresnämnden. Båda parter förfogar, enligt 12 kap. 59 § JB, över rätten att inge en sådan begäran. Men begäran måste ha inkommit till hyresnämnden före hyrestidens utgång.

Tidpunkten för hyrestidens utgång är också viktig av den anledningen att det är den tidpunkt, såvida hyresnämnden inte har beviljat uppskov med avflyttning, som hyresgästen måste flytta från lokalen. Om hyresgästen inte flyttar löper hyresgästen risk att behöva betala skadestånd till hyresvärden, om hyresvärden lider skada. För hyresvärdens del finns dessutom risken, när hyresgästen fortsätter att nyttja lokalen efter hyrestidens eller uppskovstidens utgång, att det uppstår ett nytt hyresförhållande genom så kallat konkludent handlande.

Som jag har nämnt ovan kan hyresnämnden hålla medlingssammanträdet efter hyrestidens utgång. Detta är till stor nackdel för hyresgästen eftersom det då inte längre finns något hyresförhållande, och hyresvärden därför inte kan bli skadeståndsskyldig om denne vägrar att förlänga hyresavtalet. Jag har flera gånger varit med om att hyresgästen har påstått att hyresvärden har gjort sig skyldig till

förlängningsvägran även efter hyrestidens utgång just med anledning av att medlingsärendet fortfarande har pågått hos hyresnämnden. Hyresgästen har då hävdats att hyresvärden har varit skyldig att förlänga hyresförhållandet på de tidigare gällande hyresvillkoren (i fall där hyresgästen har sagt upp hyresavtalet) eller på de av hyresvärden begärda hyresvillkoren (i de fall där hyresvärden har sagt upp hyresavtalet) trots att hyrestiden redan hade löpt ut. Det är min bestämda uppfattning att det är en felaktig slutsats.

Det framgår förvisso av 12 kap. 58 a § tredje stycket JB att hyresvärden blir skyldig att betala skadestånd till hyresgästen om hyresvärden vägrar förlängning av hyresförhållandet innan medlingen har avslutats. Bestämmelsen tillkom 1988 efter en ändring av 12 kap. JB där Lokalhyreskommittén ville stärka hyresgästernas skydd. Tidigare kunde hyresgästen, när hyresgästen själv hade sagt upp hyresavtalet för villkorsändring, endast åstadkomma en förlängning av hyresförhållandet på oförändrade hyresvillkor genom att återkalla ansökan om medling och därigenom förta verkan av uppsägningen. Lokalhyreskommittén ville genom en lagändring förstärka hyresgästens skydd i hyresförhandlingen och medlingen^[1] bland annat genom att förbättra möjligheten för hyresgästen att få till stånd en förlängning av hyresförhållandet om hyresgästen skulle ångra sin egen uppsägning och önska sitta kvar på oförändrade hyresvillkor. I utredningen av ett nytt system för prövning av hyres- och arrendemål har det uttryckligen angivits att hyresvärden, vid förlängningsvägran, ska vara skadeståndsskyldig ”*under den tid som hyresgästen kan förta verkan av uppsägningen*”^[2], det vill säga fram till hyrestidens utgång.

Det har således inte funnits någon avsikt hos lagstiftaren att hyresvärden ska vara skadeståndsskyldig på grund av förlängningsvägran även efter hyrestidens utgång, trots att medlingsärendet ännu inte avskrivits.^[3] En sådan ordning skulle även riskera att slå väldigt olika i varje enskilt fall då det är väldigt individuellt när hyresnämnderna skriver av medlingsärendena.

Vikten av att återkalla medlingsansökan i rätt tid

Som nämnts i föregående avsnitt måste hyresgästen flytta från lokalen vid hyrestidens utgång, såvida parterna inte har kommit överens om en förlängning av hyresförhållandet eller hyresnämnden har beslutat om uppskov med avflyttning. För att undvika att behöva flytta kan hyresgästen, i de fall det enbart är hyresgästen som har sagt upp hyresavtalet för villkorsändring, välja att återkalla sin ansökan om medling och därigenom låta hyresavtalet löpa vidare på oförändrade hyresvillkor. Här är det viktigt att hyresgästen återkallar ansökan om medling innan hyrestidens utgång. När hyrestiden har löpt ut är det inte möjligt att återkalla ansökan – eftersom det då inte längre finns något hyresförhållande.

En ytterligare förutsättning är att det fortfarande är möjligt att återkalla medlingsansökan. Det är därför viktigt att bevaka att hyresnämnden inte skriver av medlingsärendet innan hyrestiden har löpt ut, såvida parterna inte har träffat någon överenskommelse givetvis. Om hyresnämnden skriver av medlingsärendet innan hyrestiden har löpt ut, förlorar hyresgästen sin möjlighet att återkalla ansökan och måste därför flytta från lokalen om någon annan överenskommelse inte kan träffas med hyresvärden.

Om endast hyresgästen har sagt upp hyresavtalet för villkorsändring och inte kommer överens om villkor för en förlängning av hyresavtalet med hyresvärden, och därför bestämmer sig för att flytta från lokalen, är det oerhört viktigt att medlingsansökan inte återkallas för tidigt. Som angivits i stycket ovan innebär nämligen en återkallelse av medlingsansökan innan hyrestiden har löpt ut, att uppsägningen förfaller. Detta gäller även om hyresgästen har meddelat hyresvärden att hyresgästen avser att flytta. Hyresgästen bör därför inte återkalla ansökan om medling förrän efter att hyrestiden löpt ut. Det finns dessutom inte något krav på att ansökan ska återkallas utan den som vill vara säker på att inte göra fel kan gott strunta i att återkalla och låta hyresnämnden skriva ärendet.

Vikten för hyresvärden av att justera begärd hyra i tid

Det förekommer att hyresvärden i uppsägningen anger en hyresnivå som denne är medveten om överstiger marknadshyran, som ett taktiskt förhandlingsspel och för att ha lite prutmån, men med avsikten att justera hyran till ett lägre belopp under medlingen. Så länge medlingen pågår, dock troligen som längst till dess att hyresnämnden har avgivit yttrande om marknadshyra, kan hyresvärden sänka den begärda hyran.

Ett sådant taktiskt spel kan dock medföra sina risker. Om hyresgästen hinner både ansöka om medling samt återkalla medlingsansökan, kan hyresvärden inte längre ändra den begärda hyran för att slippa anses ha begärt oskäligen hyresvillkor. Hyresvärden riskerar då att bli skadeståndsskyldig om hyresgästen flyttar och begär skadestånd.

Vikten för hyresgästen av att inge stämningsansökan i rätt tid

Den sista viktiga tidsfristen är bestämmelsen i 12 kap. 61 § om preskription. Den rör i och för sig inte själva hyresförhandlingen, utan enbart om hyresgästen anser sig ha rätt till skadestånd från hyresvärden enligt 58 b §. Hyresgästen måste väcka talan inom två år från det att denne lämnade lokalen. Om fristen inte iakttas förlorar hyresgästen möjligheten att väcka talan.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis kan det konstateras att konsekvensen av att inte iaktta relevanta tidsfrister under hyresförhandlingen främst är till hyresgästens nackdel. Hyresvärden löper främst risken att stå med en tom lokal utan någon ny hyresgäst. Undantaget är den situationen när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet och begärt oskäligen hyresvillkor för en förlängning – då riskerar hyresvärden att både stå med en tom lokal och att behöva betala skadestånd till hyresgästen.

Hyresgästen löper i flera fall en risk att stå utan ersättning om denne måste flytta på grund av att hyresvärden kräver oskäligen hyresvillkor eller vägrar förlänga hyresavtalet. Dessutom finns risken att hyresgästens uppsägning inte ens blir giltig.

Det är följaktligen väldigt viktigt att iaktta tidsfristerna för att inte riskera något i onödan.

Det är svårt att sammanfatta kommentaren med några handfasta tips annat än att jag ånyo måste betona hur viktigt det är att beakta tidsfristerna. Se till att vara väl förberedd innan en uppsägning sker genom att sätta dig in i hyresvillkoren för likvärdiga objekt. Om du vill undvika risken att hamna i tidsnöd och vill ha möjligheten att få hyresnämndens hjälp med medling och/eller yttrande om marknadshyra så bör du inleda förhandlingen med motparten i god tid. Varför inte börja direkt efter uppsägningen? Om du som hyresvärd vet att de villkor du har krävt i uppsägningen är skäliga och att du med lätthet hyr ut lokalen om hyresgästen flyttar så kan du emellertid välja att avvakta hyresgästens drag. Om hyrestiden löper ut så måste ju hyresgästen ändå flytta.

[1] Se [Prop. 1987/88:146](#) om ändringar i lokalhyreslagstiftningen, s 26

[2] Se SOU 1999:15 Nytt system för prövning av hyres- och arrendemål, s 244

[3] Se Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen – en kommentar, 58 a § andra stycket, 2021-02-04 (JUNO)



Magnus Strömqvist

Advokat vid Landahl advokatbyrå