

# Hyresgästens uppsägning för villkorsändring\*

ELISABETH AHLINDER

## 1. Inledning

Genom Högsta domstolens dom i *Den svårtolkade uppsägningen*<sup>1</sup> har innebörden av 12 kap. 58 a § JB som behandlar hyresgästens uppsägning för villkorsändring givits en delvis ny tolkning och innebörd. I litteraturen och praxis har hittills antagits att kraven på hyresgästens uppsägning ska vara att de uppnår kraven för att ett bindande anbud ska anses föreligga. Efter Högsta domstolens dom ska kravet inte antas vara så pass högt ställt. Avsikten med domen får antas ha varit att bereda klarhet i frågan om graden av precision, det är åtminstone vad Högsta domstolen själv anför. Huruvida Högsta domstolen lyckats med denna föresats är dock tveksamt. Det Högsta domstolen har förmedlat klart är att kraven på precision och tydlighet vid uppsägning för villkorsändring är lägre ställt för hyresgäster än för hyresvärdar. Genom domen har det dock skapats nya oklarheter som framtida praxis förhoppningsvis kan bringa klarhet i.

I det följande redogörs inledningsvis för bakgrund och målets avgörande i tingsrätt, hovrätt och Högsta domstolen. Därefter diskuteras hur domen och framförallt domskälen kan tolkas och förstås. Avslutningsvis ges några kommentarer om vad prejudikatets räckvidd kan antas vara.

## 2. Bakgrund

Det aktuella fallet rör två lokalyresavtal som vardera löpte med en uppsägningstid om tolv månader med tre års förlängning om uppsägning inte skedde. Den tvist som prövades av Högsta domstolen uppstod i samband

\* Har tidigare publicerats i Juridisk Tidskrift 2022–23 nr 2. Ett stort tack till Girion Blomdahl för genomläsning av utkast samt för välriktade kommentarer.

<sup>1</sup> NJA 2022 s. 388.

med att hyrestiden för den aktuella hyresperioden löpte ut den 31 december år 2017.

Under hösten år 2016 hade företrädare för hyresgästen och hyresvärden påbörjat diskussioner om villkorsändringar. Hyresgästen framförde två huvudsakliga önskemål, att begränsa hyrestiden vid förlängning av avtalen samt att förändra uppsägningstiden.

Mot bakgrund av dessa diskussioner upprättade hyresvärden avtalsutkast med en förlängd hyrestid för båda hyresavtalen. Enligt avtalsutkastet skulle avtalen fortsätta att löpa två månader efter utgången av år 2017 och gälla fram till slutet av februari 2018. Dessa avtalsutkast skrevs dock aldrig under av parterna och hyresgästen, som kände viss tidspress på att få de villkorsändringar som den önskade fastställda, skickade ett eget utkast med villkorsändringar till hyresvärden. Dokumentet var enligt rubriken en uppsägning av hyreskontrakten. I dokumentet angavs att det var en uppsägning för villkorsändring den 31 december 2017.

Som villkor för förlängning angav hyresgästen 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.

Någon överenskommelse om villkoren för en eventuell förlängning av hyresavtalen träffades emellertid inte och hyresgästen hänsköt tvisten till hyresnämnden för medling. Vid hyrestidens slut flyttade hyresgästen ut ur lokalerna och slutade även att betala hyra för tiden därefter. Ansökan om medling hade vid denna tidpunkt inte återkallats.

### 3. Tingsrätt och hovrätt<sup>2</sup>

Hyresvärden, som var av uppfattningen att hyresavtalen inte hade sagts upp på ett korrekt sätt och att uppsägningarna därmed var ogiltiga, stämde hyres-

<sup>2</sup> Hovrätten över Skåne och Blekinges dom 2021-03-16 i mål T 3990-19.

gästen vid tingsrätt och yrkade att hyresgästen skulle förpliktas att betala motsvarande hyra för lokalerna från tiden efter den 31 december år 2017 när hyresgästen avflyttat. Grunden till yrkandet var att uppsägningarna för villkorsändring enligt hyresvärden varit för otydliga och att de av den anledningen inte kunde anses uppfylla kraven på uppsägning för villkorsändring enligt 12 kap. 58 a § jordabalken (JB).

Hyresgästen bestred yrkandet och menade å sin sida att uppsägningen för villkorsändring skett på ett korrekt sätt och i enlighet med kraven i 12 kap. 58 a § JB.

Tingsrätten, och sedermera även hovrätten, biföll i sak hyresvärdens talan och förpliktade hyresgästen att ersätta hyresvärden för utebliven hyra för tiden efter den 31 december år 2017.

#### 4. Högsta domstolen

Fallet överklagades till Högsta domstolen och fick prövningstillstånd. I Högsta domstolen yrkade hyresgästen att hyresvärdens talan skulle ogillas. Hyresvärden å sin sida motsatte sig att hovrättens dom skulle ändras. Prejudikatfrågan i Högsta domstolen var hur tydlig hyresgästen måste vara avseende de villkorsändringar som den önskar vid en uppsägning enligt 12 kap. 58 a § JB.

I domen redogör Högsta domstolen inledningsvis för 12 kap. 58 a § JB:s innebörd och syfte. Bland annat konstaterar Högsta domstolen att nuvarande reglering är avsedd att ge parterna förutsättningar att själva komma överens samt att göra medlingsförfarandet mindre omständligt. Syftet med reglerna, menar Högsta domstolen, är ”uppenbarligen att underlätta för parterna att så snart som möjligt komma till klarhet i frågan om hyresavtalet ska förlängas”. Härefter noterar Högsta domstolen att ett antal författare till juridisk litteratur uppfattar att hyresgästen ska vara så pass tydlig att uppsägningen till villkorsändring har karaktären av ett anbud.<sup>3</sup>

Att kraven på tydlighet skulle motsvara kraven på ett anbud avfärdar dock Högsta domstolen. Lagtextens ordalydelse kan inte, menar Högsta domstolen, anses innebära att hyresgästen ska vara skyldig att presentera något nytt heltäckande avtalsförslag. Någon närmre förklaring till vad det är i ordalydelsen ”den ändring i de avtalade villkoren som han begär” som medför att kraven inte kan anses vara att hyresgästen ska ange just den ändring denne begär, eller med andra ord, formulera ett avtalsförslag som hyresvärden kan

<sup>3</sup> P. 17.

acceptera och anta, eller inte acceptera utan till exempel antingen komma med ett motbud eller avböja förslaget, framgår dock inte.

Efter att ha konstaterat att lagtextens ordalydelse inte gör det möjligt att anta att hyresgästen måste vara så pass tydlig att hyresvärden kan godta villkoren redan efter att ha mottagit uppsägningen, utan någon förhandling, menar Högsta domstolen att den fråga som behöver besvaras är hur exakt och fullständig hyresgästen måste vara.<sup>4</sup> Högsta domstolen tar härefter fasta på sin tidigare beskrivning av reglernas utformning och poängterar att det är tydligt att lagstiftaren förutsatt att det kan krävas förhandlingar innan en slutlig överenskommelse om nya hyresvillkor kan träffas. Eftersom det inte alltid är möjligt att komma överens utan förhandlingar och eftersom hyresgästen kan ändra sina krav under ett eventuellt medlingsförfarande, bör det inte ställas för stränga krav på innehållet i uppsägningen.<sup>5</sup>

Därtill anför Högsta domstolen att om man skulle mena att kraven på precision ska ställas på en sådan nivå att hyresvärden kan anta eller avböja en begäran om villkorsändring så skulle detta kunna leda till orimliga resultat. Varje ofullständighet i hyresgästens uppsägning kan inte leda till att uppsägningen blir ogiltig.<sup>6</sup>

Härefter drar Högsta domstolen slutsatsen att kravet på hyresgästens precision ska vara att uppsägningen och kraven på villkorsändringar som formuleras i den, ska kunna läggas till grund för förhandlingar mellan parterna. Detta skulle enligt Högsta domstolen vara en kravnivå som överensstämmer med reglernas syfte.

I punkterna 22 och 23 följer sedan några uttalanden om hur Högsta domstolens tidigare ställda fråga, hur exakt och fullständig hyresgästen måste vara, ska förstås i förhållande till vad Högsta domstolen menar att lagstiftaren kan antas ha förutsatt, samt tillämpas mot målsättningen att uppsägningen ska kunna läggas till grund för förhandlingar.

Kravet som ska ställas på hyresgästen är enligt Högsta domstolen att hyresvärden ska få en tydlig bild av huvuddragen i det hyresavtal som hyresgästen föreslår. Detta innebär, enligt Högsta domstolen, att villkoren avseende vissa centrala frågor, t.ex. hyresnivå och hyresperiod, måste preciseras. Därtill ska hyresgästen ”ge tydligt besked” avseende andra frågor som hyresgästen vill ändra, om de kan antas vara av väsentlig betydelse för hyresvärden.

<sup>4</sup> P. 18.

<sup>5</sup> P. 19.

<sup>6</sup> P. 20 och 21.

Några exempel på vad som kan antas vara villkor av väsentlig betydelse för hyresvärden ges inte.

Konsekvensen av att en hyresgästs villkorsuppsägning inte är tillräckligt tydlig i dessa frågor ska kunna leda till att uppsägningen blir ogiltig. Men, det ska inte med nödvändighet vara så att otydlighet i dessa frågor leder till att uppsägningen fråntas verkan. Av Högsta domstolens formuleringar i de följande punkterna får det förstås att endast otydlighet som kvarstår efter avtalstolkning, som exempelvis även omfattar vad parterna kan ha diskuterat innan uppsägningen formulerades av hyresgästen, ska kunna leda till ogiltighet. Högsta domstolen anlägger här även ett väsentlighetskrav. Om en hyresgäst inte uppfyllt kriterierna på tydlighet ska det bara kunna leda till att uppsägningen fråntas verkan om det medför att det föreligger väsentliga oklarheter för hyresvärden. Det är vidare endast oklarheter eller otydligheter i centrala villkor som kan leda till ogiltighet. Om det endast är i mindre centrala frågor som hyresgästen varit otydlig så ska det inte kunna leda till ogiltighet.<sup>7</sup>

Om det skett villkorsförhandlingar före uppsägningen så får dock inte hyresgästen underlåta att ta upp vad som överenskommits under dessa förhandlingar i uppsägningen. Tolkning av en otydlig beskrivning av centrala villkor kan dock läka eventuell otydlighet i själva formuleringen i uppsägningshandlingen.

Oklarheter avseende eventuella konsekvensändringar, som har koppling till centrala frågor som hyresgästen vill ändra, ska inte heller kunna leda till ogiltighet. Eventuella oklarheter om hur avtalet ska formuleras i sin helhet menar Högsta domstolen att parterna kan reda ut under det fortsatta förhandlet.

Mot denna bakgrund bedömer sedan Högsta domstolen den fråga som var aktuell. Högsta domstolen fann att den underrättelse som hyresgästen givit hyresvärden var så pass bristfällig att den inte kunde leda till att parterna kunde gå in i förhandlingar om förlängning. Underrättelsen var därmed ogiltig som uppsägning för villkorsändring och hyresgästen var skyldig att betala hyra för perioden efter den 31 december 2017. Tyvärr motiverar Högsta domstolen inte hur denna bedömning har gjorts i förhållande till de kriterier som uppställs i domen.

<sup>7</sup> P. 24.

## 5. Kommentrar

Genom Högsta domstolens dom är det klart att kravet på hyresgästens precision och klarhet avseende den ändring av de avtalade villkor som hyresgästen begär inte ska anses motsvara kraven på ett anbud. Högsta domstolen har även klargjort att kraven på hyresgästens uppsägning för villkorsändring är lägre än vad kraven på en hyresvärds uppsägning för villkorsändring är. Det framstår dock inte som särskilt klart vad som bör betraktas som en tillräckligt tydlig uppsägning för villkorsändring.

Det är lätt att hålla med Högsta domstolen om att underrättelsen i det aktuella fallet inte var så pass klar och tydlig som den rimligen behöver vara för att den enligt 12 kap. 58 a § JB ska anses giltig. Så som hyresgästens uppsägning för villkorsändring, fram till denna dom, har förståtts och tillämpats har kravet på tydlighet ansetts vara att hyresvärden i princip ska kunna anta eller avböja förslaget som det ges. Med denna kravbild är det tydligt att den underrättelse som hyresgästen i det aktuella fallet givit hyresvärden inte var klar nog. Men, med den formulering av krav på hyresgästens precision av de villkor som hyresgästen vill ändra som Högsta domstolen formulerar förefaller det mycket mindre klart varför hyresgästens begäran om villkorsändring skulle anses ogiltig.

Huvuddragen av det avtal som hyresgästen föreslår förefaller vara att hyresgästen kan tänka sig att binda sig till hyresavtalet fram till den 28 februari 2018 och att den därefter vill ha en obestämd hyrestid med tre månaders uppsägningstid. Sedan kan man fråga sig om det är ett villkorsupplägg som överensstämmer med hur bestämmelserna i 12 kap. 3 och 4 §§ JB är formulerade. Men den frågan kunde parterna rimligen reda ut under fortsatta förhandlingar och underrättelsen bör väl därmed kunna anses tydlig nog för att ge parterna klarhet i den fråga som Högsta domstolen framhåller som central, klarhet om hyresavtalet ska förlängas? Även en lägre grad av precision bör för övrigt räcka för att nå till denna nivå.

Utöver problemet med att det inte är helt klart varför uppsägningen inte kunde anses tillräckligt tydlig mot bakgrund av de rekvisit eller utgångspunkter som Högsta domstolen uppställer i domen under punkterna 21–24, finns det anledning att ifrågasätta de skäl som Högsta domstolen anför som grund för detta nya synsätt.

Högsta domstolens motivering till varför kraven på hyresgästens precision inte kan anses var så högt ställda som att de ska i princip motsvara ett anbud är formulerade med en säker ton. Högsta domstolen anför till exempel att det

redan av 12 kap. 58 a § JB:s ordalydelse är klart att kraven på hyresgästens precision inte kan antas vara att villkoren ska levereras som ett anbud.

Det kan dock ifrågasättas om det var motiverat av Högsta domstolen att uttala sig om innebörden av ordalydelsen med sådan säkerhet. För att det enligt ordalydelsen ska anses vara klart att hyresgästen endast behöver ange huvuddragen i de ändringar som begärs kan tyckas att det skulle behövas formuleras med just de orden. Att det skulle vara klart redan av ordalydelsen motsägs även av alla uttalanden i litteraturen som inte gjort denna tolkning. En annan fråga är även hur pass stor skillnaden är mot ordalydelsen enligt 12 kap. 58 § JB. Lydelsen om ändring i de avtalade villkoren som framgår av 12 kap. 58 a § JB ligger ganska nära det som gäller för hyresvärden i 12 kap. 58 § JB "...underrätta hyresgästen om de villkor som han kräver för att förlänga hyresförhållandet...", vilket utgör ett krav på tydlighet på nivån av anbud. Om det enbart är ordalydelsen som ska tolkas förefaller det inte orimligt att anta att kraven är likadana för hyresvärd och hyresgäst. Det är i vart fall ganska långt ifrån klart att det inte förhåller sig på detta sätt.

Efter en vidare läsning av domen verkar dock tolkningen av ordalydelsen inte varit avgörande för Högsta domstolens slutsats om bestämmelsens innebörd. Högsta domstolen förefaller ha lagt större vikt vid vad som antas ha varit lagstiftarens intention vid införandet av de nuvarande reglerna. Något problematiskt är det dock att Högsta domstolen snarare verkar grunda sin bedömning på en egen uppfattning om den huvudsakliga funktionen hos en villkorsuppsägning från hyresgästen än lagstiftarens intention.<sup>8</sup> Enligt Högsta domstolen var avsikten med formuleringen av 12 kap. 58 a § JB att förbättra parternas möjlighet att själva komma överens utan att ta frågan till medling hos hyresnämnden. En grundläggande utgångspunkt med reglerna, menar Högsta domstolen, är att det kan komma att krävas förhandlingar innan en slutlig överenskommelse kan nås.<sup>9</sup> Denna utgångspunkt översätts sedan till själva målsättningen med reglerna som då enligt Högsta domstolen är att uppsägningen ska kunna läggas till grund för förhandlingar.

Det är ju förvisso helt korrekt att regeländringen avsåg att minska hyresnämndens inblandning. Men för att komma fram till att den huvudsakliga funktionen med bestämmelsen skulle vara att ge parterna möjlighet att förhandla behöver man bortse från bestämmelsens innebörd och funktion

<sup>8</sup> HD använder ett cirkelresonemang och hänvisar till sin egen uppfattning, utan källa, som grund för att belägga att den huvudsakliga funktionen med 12 kap. 58 a § JB är att få parterna till förhandlingsbordet, se pp. 13 och 19.

<sup>9</sup> P. 13.

innan lagändringen. Det är inte heller så ändringen av reglerna motiverats i förarbetena.

Innan lagändringen, som infördes genom antagande av förslagen i prop. 1987/88:146, behövde hyresgästen inte ange vilka villkor som begärdes för förlängning i uppsägningen.<sup>10</sup> Det var först när hyresgästen ansökte om medling som hyresgästen behövde kunna precisera villkoren inför nämnden. När Högsta domstolen återger reglernas tidigare formulering och innebörd anges att hyresgästen var tvungen att precisera villkoren för hyresnämnden inom viss tid, om villkoren inte var med i ansökan om medling, samt att konsekvensen av att hyresgästen inte gjorde det var att ansökan avvisades och att uppsägningen förlorade sin verkan.<sup>11</sup>

Vad Högsta domstolen inte nämner är vilka kriterier som hyresnämnden skulle använda för att bedöma om hyresgästen kunde anses ha förtydligt den begärda villkorsändringen till den grad att ansökan inte skulle avvisas. Det var nämligen så, enligt de tidigare reglerna, att de villkor hyresgästen angav som krav för förlängning skulle kunna läggas till grund för ett beslut om villkoren för den fortsatta hyrestiden vid en eventuell förlängning. För det fall hyresvärden inte inkom med något svaromål kunde hyresnämnden använda hyresgästens begäran om villkorsändring för att fatta beslut om hur hyresavtalet för den fortsatta hyrestiden skulle vara formulerat.<sup>12</sup>

Enligt bestämmelsens tidigare lydelse skulle alltså innebörden av ”den ändring i de avtalade villkoren som han begär” tolkas som att hyresgästen inför hyresnämnden skulle lägga fram ett klart avtalsförslag som hyresnämnden själv, utan att konsultera vare sig hyresvärden eller fundera över vad som eventuellt framkommit eller inte framkommit mellan parterna, kunde använda för att avgöra om de villkor som hyresgästen begärde gick att använda som underlag för beslut om hyresavtalets fortsatta villkor.

Om reglernas tidigare innebörd studeras i sin helhet förefaller det alltså inte som att lagstiftarens intention med lagändringen varit att minska kraven på hyresgästens precision och att reglernas huvudsakliga syfte är att utgöra bas för vidare förhandling. Tvärtom bör det som uttalas i förarbetena tolkas som att kraven på hyresgästen skärptes och att hyresgästen redan vid uppsägningen var tvungen att kunna formulera de ändringar som vederbörande krävde för förlängning. Syftet med ändringen bör sammantaget snarare antas ha varit att minska antalet medlingar i hyresnämnden och förbättra möjlig-

<sup>10</sup> Se prop. 1973:23 s. 112 f., samt SOU 1987:47 s. 94.

<sup>11</sup> P. 15.

<sup>12</sup> SOU 1987:47 s. 94.

heterna för parterna att redan genom uppsägningen kunna komma överens om de fortsatta villkoren. Att kraven på hyresgästens precision av villkoren skulle tidigareläggas innebar att hyresvärderna själv redan vid mottagande av underrättelse om uppsägning för villkorsändring kunde göra den bedömning som tidigare enbart var möjlig för hyresnämnden att göra efter ansökan om medling. Målsättningen var att förenkla processen och se till att reglerna inte var mer komplicerade för hyresgästen än för hyresvärderna.<sup>13</sup>

En ytterligare fråga och systematisk oklarhet med domen är hur Högsta domstolens bedömning, att det faktiska förhållandet att förhandlingar kan krävas innan en slutgiltig överenskommelse kan nås ska tillmätas betydelse för bedömning av kraven på hyresgästens precision i underrättelsen, ska förhållas till hyresvärdens krav i motsvarande situation. Förhandlingar kan ofta krävas även efter en hyresvärdens villkorsuppsägning men det har, i vart fall inte ännu, utgjort skäl att ifrågasätta utgångspunkten att kravet på innehållet för hyresvärdens del är att den ska förslå som anbud.

Ett annat problem med Högsta domstolens dom och domskäl är att den är utförlig i den generella motiveringen och mycket kortfattad avseende det aktuella fallet. Den generella motiveringen och de angivna utgångspunkterna för hur preciserad hyresgästens begäran om villkorsändring ska vara för att vara giltig förefaller inte användas av Högsta domstolen vid prövningen i det aktuella fallet. Om Högsta domstolen gör det så motiveras och förklaras i vart fall inte hur tillämpningen av de kriterier som Högsta domstolen ställer upp ansetts leda till den slutsats som domstolen landar i. Detta leder i sin tur till att domen inte ger någon konkret handledning för hyresmarknadens parter hur en prövning enligt den regel som Högsta domstolen sätter upp ska gå till.

Även tolkningen av hyresgästens underrättelse är oklar och väcker fler frågor än vad den ger svar. I domskälen utgår Högsta domstolen ifrån att underrättelsen innehöll två olika moment. Den första delen, (i) Hyrestiden ska förlängas med två månader för respektive Hyreskontrakt, dvs. Hyreskontrakten ska gälla till och med 28 februari 2018, var enligt Högsta domstolen att betrakta som ett från förfarandet om villkorsändring fristående förslag om förlängning av hyrestiden. Det vill säga, denna del av underrättelsen framstod enligt Högsta domstolen som ett förslag som hyresgästen lade fram under pågående hyrestid avseende ändringar av hyresavtalet som skulle träda ikraft under den innevarande hyresperioden.

<sup>13</sup> SOU 1987:47 s. 95.

En sådan överenskommelse om ändring i villkor i hyresavtalet, eller om förtida uppsägning av det befintliga hyresavtalet för att istället träffa ett nytt hyresavtal, faller utanför ramen för det indirekta besittningsskyddet och har heller inga formella ramar som den måste hållas inom.

Om parterna inte är överens om att avsluta avtalet i förtid eller om att införa ändringar i det gällande hyresavtalet så kan däremot ingen part begära att få genomföra ändringar innan hyrestiden är slut. Kommer parterna inte överens så löper hyresavtalet vidare utan ändringar och parterna har istället möjlighet att inleda förhandlingar i enlighet med befintlig uppsägningstid och bestämmelserna i 12 kap. 58 och 58 a §§ JB. Eventuell förlängning med villkorsändringar kan efter ett sådant förfarande bara ske för den period som följer efter hyrestidens slut.

Om således hyresgästens begäran i det aktuella fallet ska uppfattas som ett från bestämmelserna om det indirekta besittningsskyddet fristående förslag om ändringar i hyresavtalet som ska börja gälla under den innevarande hyresperioden så träffas inte underrättelsen av 12 kap. 58 a § JB. Det skulle i så fall alltså inte spela någon roll om underrättelsen var tillräckligt tydlig i förhållande till formuleringen av 12 kap. 58 a § JB i den delen.

Problemet med den självständiga begäran om ett nytt hyresavtal var enligt Högsta domstolen att den fristående begäran om nytt hyresavtal gjorde innebörden av den andra delen som uppställdes i samma handling oklar. Den andra delen av underrättelsen, (ii) Hyresgästen ska ha rätt att säga upp respektive Hyreskontrakt för avflytt löpande med 3 månaders uppsägningstid, var nämligen enligt Högsta domstolen att betrakta som ett förslag om ändring av villkor som föll inom ramen för 12 kap. 58 a § JB. Detta villkor var inte nödvändigtvis i sig otydligt, men på grund av att hyresgästen i samma handling hade begärt att få träffa ett nytt hyresavtal så blev det oklart vad hyresgästen ville ha för ändring.

Den oklarhet som Högsta domstolen, enligt denna tolkning, kan ha menat var avgörande för att uppsägningen skulle vara ogiltig skulle kunna vara att det inte ens var klart för hyresvärden vilka hyresavtal, de föreslagna nya hyresavtalen eller de ursprungliga, villkorsändringen avseende uppsägningstiden avsåg. Kombinationen av förslag gjorde underrättelsen så pass oklar att underrättelsen inte ens gick att använda som underlag för vidare förhandling.<sup>14</sup>

<sup>14</sup> P. 27.

Men den sammantagna motivering som Högsta domstolen anför i skälen talar inte för att det var detta problem som var avgörande för bedömningen att uppsägningen var ogiltig.

Högsta domstolen ger några förslag på möjliga tolkningar av den andra delen av underrättelsen, alltså den del som enligt Högsta domstolen avser uppsägning för villkorsändring. Syftet med att ange olika tolkningsförslag får antas vara att visa att uppsägningen var för otydlig. De förslag som Högsta domstolen anger är dock svåra att förstå i förhållandet till ställningstagandet att den första delen inte kunde anses vara en begäran om ändring av hyres-tiden efter den 31 december 2017, en begäran som i sådant fall skulle kunna prövas inom ramen för 12 kap. 58 a § JB. Även om Högsta domstolen genom denna dom, som diskuteras vidare nedan, skapat viss osäkerhet om just den frågan.

Ett grundläggande problem med de tolkningsalternativ som Högsta domstolen anger är att de ger intryck av att hela underrättelsen ska tolkas som en del i en uppsägning för villkorsändring, trots att Högsta domstolen konstaterat att den första delen utgjorde en begäran om ett nytt hyresavtal. Om den första delen av hyresgästens underrättelse inte var av sådan art att den kunde prövas inom ramen för 12 kap. 58 a § JB är det svårt att förstå hur den andra delen ska läsas som om den syftar till detta nya hyresavtal men ändå avser villkorsändring av det ursprungliga avtalet.

Slutsatsen som Högsta domstolen borde landat i, med utgångspunkten att den första delen ansågs vara en begäran om nytt hyresavtal, skulle i och för sig varit densamma, hyresgästens uppsägning för villkorsändring skulle inte vara giltig. Men grunden för att den inte kunde betraktas som giltig skulle vara en annan än att den andra delen av villkorsuppsägningen var för otydlig enligt 12 kap. 58 a § JB. Det skulle snarare handla om att Högsta domstolen inte betraktade uppsägningen som en uppsägning för villkorsändring över huvud taget.

Hur det nu är med rimligheten av de tolkningsalternativ som Högsta domstolen anger som exempel på varför uppsägningen och de föreslagna ändringarna ska anses alltför oklara för att kunna medges verkan kan det ju förstås konstateras att de föreslagna ändringarna inte var entydiga. De är inte heller systematiska i förhållande till utgångspunkterna om att hyresavtal antingen ingås på bestämd eller obestämd tid; den begäran som hyresgästen formulerar utgör ju en blandning av bestämd och obestämd hyrestid. Helt klart varför denna något hyresrättsligt osystematiska begäran skulle vara så otydlig så att den inte kunde läggas till grund för förhandling enligt Högsta

domstolens uppställda rekvisit är det dock inte. Om Högsta domstolen hållit fast vid den tidigare uppfattningen att det fanns ett krav på anbudsklarhet hade utgången varit mer lättförklarad.

Att Högsta domstolen är så kortfattad i sin motivering lämnar även utrymme för viss följdoklarhet om vad som över huvud taget kan prövas inom ramen för en uppsägning för villkorsändring. Ställningstagandet att den första delen av underrättelsen inte kunde betraktas som en uppsägning för villkorsändring leder till exempel till att parter kan komma att ställa sig frågan om det över huvud taget är möjligt att begära ändring av hyrestiden inom ramen för en villkorsändring enligt 12 kap. 58 a § JB. Det torde vara ganska vanligt att hyresgästen vill ändra hyrestiden, vilket enligt Högsta domstolen också är ett centralt hyresvillkor. Men om hyresgästen i en uppsägning för villkorsändring begär en annan hyrestid, ska det då alltid betraktas som en begäran om en förlängning av hyrestiden i det ursprungliga avtalet och därmed ett nytt hyresavtal? Skulle det inte vara möjligt att säga upp för villkorsändring med begäran om en ändrad hyrestid skulle påverkan på hyresmarknaden sannolikt bli mycket stor i och med att det torde vara det, näst hyresnivån, vanligaste villkoret att vilja ändra i villkorsuppsägningar.

Högsta domstolens dom bör nog i denna del förstås i ljuset av de förhandlingar som i det aktuella fallet hade förts mellan parterna. Att det som diskuterats innan hyresgästens uppsägning för villkorsändring var en självständig förlängning av villkoren utanför den formella ram som 12 kap. 58 a § JB utgör, och att det endast är i sådana fall som begäran om en ändrad hyrestid ska ses som just det. Det bör således även fortsättningsvis vara möjligt att säga upp för villkorsändring och begära ändring av hyrestiden.<sup>15</sup> Det finns dock anledning att vara särskilt noga med att poängtera att det är en ändring av hyrestiden som en del av en villkorsprövning som avses i uppsägningen, särskilt om det förekommit förhandlingar innan uppsägningen vidtas. Annars föreligger risk för att uppsägningen, med stöd av domen, antas vara en begäran om förlängning av hyrestiden och därmed ett nytt hyresavtal.

## 6. Några avslutande ord

Högsta domstolens utgångspunkt, att funktionen med 12 kap. 58 a § JB är att ge parterna förutsättningar att förhandla, kan som påpekats ifrågasättas

<sup>15</sup> Se t.ex. Hyres- och arrendenämnden i Jönköping, 2022-11-18, ärende nr H 155-22, H 975-22.

om den är helt korrekt. Hur det nu än är med den saken så är rättsläget efter domen sådant att funktionen numera huvudsakligen får förstås på detta sätt.

Avseende den fråga som Högsta domstolen prövade, hur klar en hyresgästs uppsägning för villkorsändring måste vara för att den ska anses giltig, får det nog antas att prejudikatet huvudsakligen pekar ut riktningen för hur detta precisionskrav bör utvecklas genom framtida praxis. Utestående frågor efter domen är vad som är att betrakta som ett centralt villkor, utöver hyresperiod och hyresperiod, vilka villkorsändringar som kan tänkas vara av väsentlig betydelse för hyresvärden och vad som menas med att hyresgästen inte får underlåta att ta med vad som överenskommit under eventuella förhandlingar men att otydlighet i formuleringen kan läkas genom tolkning.

Om Högsta domstolen kommit till motsatt slutsats och bedömt att underrättelsen förvisso inte var tydlig, men att den inte var så otydlig att den inte kunde läggas till grund för fortsatta förhandlingar, hade rättsläget varit något klarare.

