



HOVRÄTTEN ÖVER
SKÅNE OCH BLEKINGE
Avdelning 2
Rotel 24

DOM
2021-03-16
Malmö

Mål nr
T 3990-19

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Malmö tingsrätts dom 2019-12-09 i mål T 2705-18, se bilaga A

PARTER

Klagande

Egencia Sweden AB, 556262-9716
Mejerivägen 3
117 43 Stockholm

Ombud: Advokat Tord Svensson
Eversheds Advokatbyrå AB
Box 140 55
104 40 Stockholm

Motpart

JYMA Fastigheter Stortorget AB, 556762-0959
Skomakaregatan 4
211 34 Malmö

Ombud: Fastighetsjurist Maria Rosenlind
Fastighetsägarna Syd AB
Box 4077
203 11 Malmö

SAKEN

Fordran

HOVRÄTTENS DOMSLUT

Hovrätten fastställer tingsrättens domslut.

Egencia Sweden AB ska ersätta JYMA Fastigheter Stortorget AB för rättegångskostnad i hovrätten med 221 591 kr, varav 181 060 kr avser ombudsarvode, jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för hovrättens dom till dess att betalning sker.

Dok.Id 395311

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 846 201 80 Malmö	Hovrättstorget 1	040-35 57 00 E-post: hovratten.skaneblekinge@dom.se www.hovrattenskanblekinge.domstol.se - Se där om hovrättens personuppgiftsbehandling		måndag – fredag 08:00–16:00

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Egencia Sweden AB (nedan Egencia) har yrkat att hovrätten ogillar käromålet, till följd av det befriar bolaget från skyldigheten att betala JYMA Fastigheter Stortorget AB:s (nedan JYMA) rättegångskostnad vid tingsrätten och i stället förpliktar JYMA att ersätta Egencia för rättegångskostnad där.

JYMA har motsatt sig ändring av tingsrättens dom.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnad i hovrätten.

PARTERNAS TALAN I HOVRÄTTEN, M.M.

Parterna har vidhållit vad de till stöd för sin talan anförde vid tingsrätten och har åberopat samma bevisning som de gjorde där. JYMA har i hovrätten hänfört sig till ett kompletterande rättsutlåtande från Rune Thomsson och ett rättsutlåtande från advokat Nils Larsson. Egencia har hänfört sig till rättsutlåtanden från advokat Hans Forssell och professor Jori Munukka.

HOVRÄTTENS DOMSKÄL

I likhet med tingsrätten konstaterar hovrätten att den uppsägning som är föremål för prövning i målet ska bedömas utifrån regelverket för uppsägning för villkorsändring.

Om en *hyresvärd* vill säga upp ett lokalyresavtal för villkorsändring ska han enligt 12 kap. 58 § första stycket JB i uppsägningen underrätta hyresgästen om de villkor som han kräver för att förlänga hyresförhållandet. Ett tillvägagångssätt för detta är att ett förslag till nytt hyresavtal fogas till uppsägningen. En annan möjlighet är att ange de ändrade villkoren i uppsägningen och i övrigt hänvisa till det gällande avtalet. Därtill finns en skyldighet att underrätta hyresgästen om dennes rätt att hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. Underlåter hyresvärden att fullgöra vad som nu sagts är uppsägningen utan verkan.

När en *hyresgäst* säger upp ett avtal för villkorsändring följer det av 12 kap. 58 a § första stycket JB att denne måste ange *vilka* villkor han vill ha ändrade, vilket i avtalslagens

mening ska betraktas som ett (bindande) anbud. Hyresgästen behöver visserligen inte ange alla hyresvillkoren i uppsägningen, men att hyresgästen pekar ut vilka villkor som ska ändras innebär ett indirekt besked om att hyresgästen godtar de övriga villkor som följer av avtalet (om hyresgästens rätt till skadestånd vid egen uppsägning för villkorsändring: se 12 kap. 57 § första stycket 5 p och andra stycket JB). Har inte hyresvärden själv sagt upp avtalet, ska man för övrigt utgå från att hyresvärden är beredd att förlänga avtalet på oförändrade villkor (prop. 1987/88:146 s. 25 f., se även 12 kap. 58 a § tredje stycket JB).

Om hyresgästen *inte* på ett godtagbart sätt angett i uppsägningen vilken villkorsändring som denne vill få till stånd, är uppsägningen utan verkan (12 kap. 58 a § andra stycket JB).

Det har i litteraturen angetts att det exakt ska anges vad den begärda villkorsändringen innebär; hyresvärden ska kunna betrakta villkorsuppsägningen som ett fullständigt anbud, som denne ska kunna acceptera utan ytterligare diskussion eller kontakt med hyresgästen (Victorin m.fl., Kommersiell hyresrätt, 4 uppl., s. 37, JUNO Version 4). Eftersom det är fråga om en ensidig rättshandling som avsändaren disponerar över inom lagens ram, har det vidare hävdats att uppsägningen måste vara så klar att mottagaren inte ska behöva sväva i tvivelsmål om vad avsändaren menar, men om osäkerhet ändå uppstår till följd av utformningen bör avsändaren stå risken (Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen. En kommentar, kommentaren till 12 kap. 58 a § JB, JUNO Version 12A).

Det finns dock ett utrymme då uppsägningen innehåller otydliga eller motstridiga moment utan att den är att anse som ogiltig. Det har i litteraturen uttryckts bl.a. på det sättet att det inte får råda en väsentlig osäkerhet om vad avsändaren menar. Vilka krav man ska ställa på en uppsägning när det gäller den begärda villkorsändringen bör också ses i ljuset av de visserligen höga krav som i andra avseenden ställs på uppsägningar när det gäller t.ex. att uppsägningstidpunkten anges på ett korrekt sätt, men där inte varje fel i rättspraxis har ansetts medföra att uppsägningen är ogiltig (se t.ex. Bostadsdomstolens

beslut RBD 21:87). Att det finns ett tolkningsunderlag för hyresvärden till följd av tidigare kontakter och diskussioner med hyresgästen bör också kunna få betydelse (jfr NJA 1989 s. 505).

Alla ändringar i befintliga hyresavtal kan emellertid inte begäras inom ramen för systemet med uppsägning för villkorsändring. Ett exempel är att en hyresgäst vill öka eller minska den förhyrda arean. Denne torde då bli tvungen att säga upp sig för avflyttning och samtidigt erbjuda sig att förhyra den ändrade arean, vilket dock får konsekvenser för hyresgästens indirekta besittningsskydd och möjlighet att erhålla skadestånd (Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen. En kommentar, kommentaren till 12 kap. 58 a § JB, JUNO Version 12A, se även Bostadsdomstolens beslut RBD 19:88).

I förevarande tvist framgår av utredningen att Egencia och JYMA under hösten 2016 fört diskussioner om förlängning av de två hyresavtalen och om förkortning av uppsägningstiden. Diskussionerna ledde fram till att företrädare för JYMA upprättade skriftliga förslag till överenskommelser om ändring av hyrestiden så att hyresavtalen – ”med i övrigt oförändrade villkor” – skulle löpa till och med den 28 februari 2018 i stället för till och med den 31 december 2017. Detta pekar närmast, som Egencia hävdar, på att avtalstiden skulle ha flyttats framåt och att avtalen skulle gälla för längre tid (närmare bestämt två månader) än vad man ursprungligen varit ense om. Detta hade varit att betrakta som en förlängning av avtalen. Mot bakgrund av formuleringen i första punkten i uppsägningshandlingen, som har en lydelse i enlighet med vad som nu sagts, måste det därför ha stått klart för JYMA vad Egencia i denna del åsyftade.

En överenskommelse om förlängning av upplåtelseiden – vad som i förarbetena kallas självständig prolongation – gäller emellertid som en *ny* upplåtelse (7 kap. 7 § första stycket JB). Obligationsrättsligt innebär detta att de ursprungliga avtalen förfaller och ersätts med ändringsavtalen, som därmed blir att betrakta som huvudavtal (Larsson/Synnergren, Jordabalken 7 kap. En kommentar, 2017, s. 71).

En villkorsuppsägning kan endast ske till den avtalade hyrestidens utgång och ska ta sikte på den kommande avtalsperioden. En begäran om förlängning av den löpande

hyrestiden av den typ som är aktuell i målet kan därför inte framställas inom ramen för en uppsägning för villkorsändring. Alldeles oaktat att JYMA bör ha förstått intentionerna bakom skrivningen i uppsägningshandlingen ger villkoret därmed, tillsammans med den begärda ändringen av uppsägningstiden, upphov till väsentlig oklarhet om vilka ändringar som begärs i de sedan tidigare avtalade villkoren. Tilläggas kan att i den mån man anser sig kunna läsa in andra tolkningar av innebörden av den begärda villkorsändringen, vilket bl.a. professorn Jori Munukka gjort, blir otydligheten naturligtvis ännu större.

I likhet med tingsrätten finner hovrätten därmed att det inte skett någon verkningsfull uppsägning för villkorsändring. En ogiltig uppsägning för villkorsändring kan inte övergå till att bli en giltig uppsägning för avflyttning. Hyresavtalen har därmed löpt vidare, vilket betyder att Egencia ska förpliktas att utge ersättning för hyra till JYMA i enlighet med vad tingsrätten kommit fram till. Tingsrättens domslut ska således fastställas.

Vid denna utgång har JYMA rätt till ersättning för rättegångskostnader inte bara vid tingsrätten utan även i hovrätten. Beloppet är vitsordat.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B
Överklagande senast den 13 april 2021.



MALMÖ TINGSRÄTT
Avdelning 3

DOM
2019-12-09
Meddelad i
Malmö

Mål nr
T 2705-18

PARTER

Kärande

JYMA Fastigheter Stortorget AB, 556762-0959
Skomakaregatan 4
211 34 Malmö

Ombud: Maria Rosenlind
c/o Fastighetsägarna Syd AB
Box 4077
203 11 Malmö

Svarande

Egencia Sweden AB, 556262-9716
Mejerivägen 3
117 43 Stockholm

Ombud: Tord Svensson
c/o Eversheds Advokatbyrå AB
Box 140 55
104 40 Stockholm

DOMSLUT

1. Egencia Sweden AB ska till JYMA Fastigheter Stortorget AB betala
2 269 442 kr jämte ränta enligt 3 och 6 §§ räntelagen (1075:635) på
 - a. 423 662 kr från den 29 december 2017,
 - b. 423 662 kr från den 30 mars 2018,
 - c. 423 662 kr från den 29 juni 2018,
 - d. 423 662 kr från den 28 september 2018,
 - e. 287 397 kr från den 31 december 2018 och
 - f. 287 397 kr från den 31 mars 2019, allt till dess betalning sker.
2. Egencia Sweden AB ska ersätta JYMA Fastigheter Stortorget AB för dess
rättgångskostnader med 88 200 kr, varav 70 400 kr avser ombudsarvode,
jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen (1075:635) från datum för denna
dom till dess betalning sker.

Dok.Id 1244433

Postadress
Box 265
201 22 Malmö

Besöksadress
Kalendegatan 1

Telefon
040-35 30 00
E-post: malmo.tingsratt@dom.se
www.malmotingsratt.domstol.se

Telefax
040-611 43 10

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:00

BAKGRUND

Egencia Sweden AB (härefter Egencia) har hyrt två lokaler på Stortorget 8 i Malmö av JYMA Fastigheter Stortorget AB (härefter JYMA), enligt två hyresavtal. Avtal 131-1402-2 (härefter hyresavtal 1) reglerade hyresförhållandet för en kontorslokal om 210 kvm (härefter lokal 1). Avtal 1-1503-1 (härefter hyresavtal 2) reglerade hyresförhållandet för en kontorslokal om 423 kvm (härefter lokal 2). Hyresavtal 1 gällde för perioden 2016-01-01 till och med 2017-12-31 med en uppsägningstid om tolv månader och med en förlängning om tre år åt gången. Hyresavtal 2 gällde för perioden 2008-11-01 till och med 2013-12-31, med en uppsägningstid om tolv månader och med en förlängning om tre år åt gången. I juli 2013 ingick parterna ett tilläggsavtal om förlängning av hyresavtal 2 till och med 2014-12-31, med i övrigt oförändrade villkor. Betalning av hyra enligt hyresavtalen skulle erläggas i förskott senast sista vardagen före varje kalenderkvartal.

Egencia tillställde, med rekommenderat brev, JYMA den 30 december 2016 en uppsägningshandling för villkorsändring gällande båda hyresavtalen till den 31 december 2017. I uppsägningshandlingen angavs som skäl för att förlängning av hyresavtalen skulle ske att 1) hyrestiden skulle förlängas med två månader för respektive hyreskontrakt och 2) hyresgästen skulle ha rätt att säga upp respektive hyreskontrakt för avflytt löpande med tre månaders uppsägningstid. För att förlängning skulle ske på angivna villkor krävdes även att JYMA:s skriftliga accept var Egencia tillhanda senast en månad från avsändandet.

Parterna kom inte överens om någon förlängning enligt Egencias begäran. Egencia hänsköt tvisten till Hyres- och Arrendenämnden i Malmö inom två månader från uppsägningen. Ansökan om medling återkallades inte före den 31 december 2017. Egencia flyttade från de båda lokalerna den 21 december 2017. Egencia har inte betalat någon hyra till JYMA avseende tid efter den 1 januari 2018.

JYMA har ingått nytt hyresavtal med annan hyresgäst avseende hyresavtal 1 från och med den 1 januari 2019.

Parterna är oense i fråga om huruvida den aktuella uppsägningshandlingen utgjort en giltig uppsägning samt om hyresavtal 1 varit gällande mellan parterna fram till och med den 31 december 2018 och om hyresavtal 2 alltså är gällande mellan parterna.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

JYMA

JYMA har yrkat att Egencia ska förpliktigas att till JYMA betala följande.

1. Ett kapitalbelopp om 2 277 302 kr.
2. Ränta enligt 3 och 6 §§ räntelagen på följande belopp:
 - a. 423 662 kr från den 29 december 2017 till dess betalning sker.
 - b. 429 170 kr från den 30 mars 2018 till dess betalning sker.
 - c. 423 662 kr från den 29 juni 2018 till dess betalning sker.
 - d. 423 662 kr från den 28 september 2018 till dess betalning sker.
 - e. 288 573 kr från den 31 december 2018 till dess betalning sker.
 - f. 288 573 kr från den 31 mars 2019 till dess betalning sker.
3. Ersättning för ansökningsavgift till tingsrätten med 2 800 kr.

JYMA har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

Egencia

Egencia har bestritt käromålet i dess helhet. Egencia har vitsordat ett kapitalbelopp om 1 694 648 kr avseende år 2018, varav 562 216 kr avser Hyresavtal 1 och 1 132 432 kr avser Hyresavtal 2. Avseende år 2019 har Egencia vitsordat ett kapitalbelopp om 287 397 kr per kvartal.

Egencia har även vitsordat att dröjsmålsränta beräknas enligt 3 och 6 §§ räntelagen och att beräkning sker från den sista vardagen i respektive kalenderkvartal.

Egencia har för egen del yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

GRUNDER

JYMA

Den uppsägningshandling som Egencia tillställt JYMA uppfyller inte formkraven för en villkorsuppsägning enligt 12 kap. 58 a § jordabalken eftersom den har varit otydlig. Uppsägningen är därmed ogiltig och hyreskontrakten löper fortsatt på oförändrade villkor. Egencia har underlåtit att betala hyra för lokalerna i strid mot villkoren i hyresavtalen, trots att hyresavier har tillställts bolaget, och är således betalningsskyldigt för yrkade belopp. JYMA har gjort vad som skäligen krävts för att begränsa sin skada.

Egencia

Egencia har sagt upp hyresavtalen mellan parterna och har i samband med uppsägningen iakttagit de formkrav som föreskrivs enligt 12 kap. 58 a § jordabalken. Uppsägningen har inte varit otydlig. Uppsägningen är således giltig och hyresavtalen mellan parterna har upphört att gälla. Det föreligger därmed inte någon betalningsskyldighet för Egencia enligt hyresavtalen från och med den 1 januari 2018.

UTVECKLING AV TALAN

JYMA

Eftersom uppsägningen är ogiltig har de båda hyresavtalen förlängts på vardera tre år till den 31 december 2020. Egencia är bunden av hyresavtalen till denna tidpunkt och därmed skyldig att utge ersättning för hyra. Egencias skyldigheter enligt hyresavtal 1 har dock upphört den 31 december 2018 med anledning av det nya hyreskontraktet med ny hyresgäst.

En uppsägning ska vara klar och tydlig och kunna förstås av motparten. En uppsägning är en ensidig rättshandling som avsändaren inom lagens ram disponerar över. Det måste då krävas att uppsägningen är så klar att mottagaren inte behöver sväva i tvivelsmål om vad avsändaren menar. En uppsägning för villkorsändring från en hyresgäst är på samma sätt som en hyresvärds uppsägning ett anbud med de konsekvenser ett anbud har. Det bör således för mottagaren inte råda en väsentlig

osäkerhet om vad avsändaren egentligen gör gällande. Om uppsägningen ändå utformats på ett sådant sätt att osäkerhet uppstår bör avsändaren få stå risken för detta. Den uppsägning som Egencia företagit är otydlig och svårbegriplig. JYMA har haft svårt att förstå vad Egencia velat med uppsägningen och konsekvenserna av denna samt hur de fortsatta hyresvillkoren ska se ut.

Frågor som uppstått för JYMA med anledning av uppsägningen är om den ska tolkas som ett slags uppskov med avflyttningen, om avtalen ska sägas upp på nytt eller om de skulle upphöra av sig själva efter den 28 februari 2018. Fråga har också uppstått hur de olika villkorsändringarna förhåller sig till varandra samtidigt som hyresavtalen ska fortsätta löpa på oförändrade villkor. Om hyresavtalen skulle förlängas med två månader och nytt hyresavtal uppstår så framgår det inte hur detta ska korrespondera med tre månaders uppsägningstid. Det framgår inte heller vilka villkor som skulle gälla efter den 28 februari 2018 eller om det då skulle uppstå ett nytt hyresavtal. Det framgår inte vad som gäller för de villkor enligt hyresavtalen som förutsätter treårsavtal. Ytterligare oklarhet utgörs av att det inte framgår om tre månaders uppsägningstid ska ske till månadsskiftet eller tre månader från uppsägningsdag. Mellan parterna har gjorts tillägg till hyresavtalen, såsom ersättning för index, fastighetsskatt etc. Det framgår inte av uppsägningen om även dessa tillägg ska gälla om hyreskontrakten ska löpa på oförändrade villkor.

Vad gäller den mailkorrespondens som Egencia åberopat kan konstateras att Anders Hansén på CBRE var anlita 2016 av lokalansvarig på Egencias kontor i Stockholm för att se över hur lokalytorna skulle byggas om för att bättre passa Egencias verksamhet. Avsikten var att Egencia skulle sitta kvar i lokalerna. Det förekom långa och många diskussioner mellan Mats Andersson på JYMA och Anders Hansén om hur Egencias fortsatta förhyrning skulle se ut. Besked från Egencia om längden på ett fortsatt hyresförhållande drog dock ut på tiden och man närmade sig jul och nyår. Mats Andersson upprättade då gemensamt med Anders Hansén en överenskommelse i syfte att ge Egencia tid att fatta beslut om fortsatt avtalstid. Överenskommelsen var ett resultat av gemensamma diskussioner mellan Mats Andersson och Anders Hansén.

Den uppsägning som företagits av Egencia är dock en ensidig rättshandling som inneburit andra rättsverkningar än den överenskommelse som utformades av JYMA.

Egencia

Parterna har i december 2016 fört diskussioner om förlängning av hyresavtalen med två månader, dvs. till och med den 28 februari 2018. I slutet av december 2016 har Egencia emellertid förstått att en formalisering av den av parterna tänkta förlängningen inte skulle kunna komma till stånd för årsskiftet. JYMA hade gjort sig oanträffbara under jul- och nyårshelgen och gick inte att nås för att ingå de av JYMA själv framtagna tilläggsavtalen förrän tidigast den 9 januari 2017. Mot denna bakgrund har Egencia, i syfte att få till stånd en förlängning av hyresavtalen till och med den 28 februari 2018 och för att undvika att hyresavtalen förlängts med tre år vardera, tvingats säga upp hyresavtalen för förlängning på ändrade villkor.

Vad gäller utformningen av uppsägningshandlingen är det första villkoret, om att hyrestiden ska förlängas med två månader, något som parterna förhandlat fram innan JYMA gjorde sig oanträffbara inför årsskiftet. Detta villkor kan således inte anses vara otydligt för JYMA. Det andra villkoret, om en uppsägningstid på tre månader, kan inte heller på något sätt anses vara otydligt. Villkor som begärs i en uppsägning för förlängning på ändrade villkor ska, om inte annat överenskommits mellan parterna, anses börja gälla från och med att hyrestiden löpt ut, och förlängningen har börjat löpa.

Om JYMA hade accepterat uppsägningen om förlängning på begärda villkor hade följande gällt mellan parterna:

- Hyresavtalen hade förlängts till och med den 28 februari 2018.
- För tiden fram till och med den 31 december 2017 hade hyresavtalen gällt på oförändrade villkor.
- För tiden efter den 31 december 2017 hade hyresavtalen fortsatt löpa på oförändrade villkor, med undantag för att Egencia hade haft rätt att ensidigt säga upp respektive hyresavtal med iakttagande av tre månaders uppsägningstid.

- För det fall att hyresavtalen inte skulle ha sagts upp till och med den 28 februari 2018, med iakttagande av tolv månaders uppsägningstid enligt befintliga hyresvillkor, dvs. senast den 28 februari 2017, hade hyresavtalen således förlängts med tre år vardera, dvs. till och med den 28 februari 2021.
- Oaktat föregående, hade Egencia för tiden efter den 31 december 2017 haft rätt att säga upp hyresavtalen med iakttagande av tre månaders uppsägningstid. Egencia hade således haft rätt att t.ex. den 31 januari 2018 säga upp hyresavtalen för upphörande per den 30 april 2018.

I motsats till vad som gäller vid hyresvärds uppsägning behöver inte hyresgästen ange alla villkor för förändringen i hyresavtalet. Hyresgästen behöver inte heller förutse om begärda hyresvillkor eventuellt kan förändra hyresvärdens rätt att till exempel lagligen debitera en indexerad hyra eller om föreslagna ändringar eventuellt skulle föranleda att det kan bli fråga om ett nytt avtal eller i själva verket endast ett tillägg till befintligt hyresavtal. Vid utformningen av uppsägningen har Egencia utgått från det förslag till överenskommelse som JYMA tillställt Egencia den 12 och den 14 december 2016, dvs. strax före årsskiftet och då hyresavtalet automatiskt skulle förlängas med tre år. Mot bakgrund av att JYMA själv har tagit fram och formulerat förslagen om att hyresavtalens hyrestid ska förlängas med två månader och löpa ”till och med 2018-02-28” kan uppsägningshandlingen omöjlig i denna del vara otydlig för JYMA. Dessutom, skulle det kunna anses finnas någon otydlighet i begäran om förlängning av hyrestiden kan den inte läggas Egencia till last.

Det saknar betydelse om uppsägningshandlingen skulle kunna anses otydlig för en oberoende tredje man. Tolkningen av en uppsägningshandling ska göras utifrån vad motparten förstår. Uppsägningen har föregåtts av långa diskussioner mellan parterna. Vad gäller det av motparten åberopade rättsutlåtandet kan följande konstateras. Rune Thomsson har inte beaktat avtalsutkast och diskussioner mellan parterna. Denne har inte heller möjlighet att förstå uppsägningen på samma sätt som JYMA, eftersom JYMA känner till hela bakgrunden och de turer som föregick uppsägningen. Det är uteslutet att JYMA inte skulle ha förstått vilka villkor Egencia begärt.

BEVISNING

JYMA

JYMA har åberopat hyreskontrakt och rättsutlåtande.

Egencia

Egencia har åberopat uppsägningshandling samt osignerat utkast till överenskommelse jämte mejlkonversation.

DOMSKÄL

Inledning och rättslig reglering

JYMA har gjort gällande att Egencias uppsägningshandling varit ogiltig till följd av otydlighet. Egencia har bestritt det påståendet och gjort gällande att hyresavtalen upphört den 31 december 2017 till följd av den i målet aktuella uppsägningshandlingen. Frågan i målet är därmed om en giltig uppsägning av hyresavtalen har skett.

För en lokalhyresgäst finns två olika möjligheter att säga upp ett hyresavtal avseende lokalen; antingen uppsägning för villkorsändring, eller uppsägning för avflyttning. Det framgår inte av lagtexten hur hyresgästens uppsägning för avflyttning bör formuleras. I 12 kap. 58 a § jordabalken regleras de fall då en lokalhyresgäst önskar säga upp hyresavtalet för att få till stånd en ändring av hyresvillkoren och av bestämmelsen framgår att en uppsägning för villkorsändring måste innehålla den ändring i de avtalade villkoren som hyresgästen vill ha. Enligt bestämmelsens andra stycke är uppsägningen utan verkan om den önskade ändringen inte anges och avtalet löper därmed vidare enligt reglerna i avtalet. En uppsägning är vidare en ensidig rättshandling som avsändaren disponerar över och det krävs då att uppsägningen är så klar att mottagaren inte behöver sväva i tvivelsmål om vad avsändaren menar. Om uppsägningen ändå utformats på sådant sätt att osäkerhet uppstår bör avsändaren få stå risken för detta (Kommentaren till 12 kap. 58 a § jordabalken, Holmqvist m.fl., JUNO 2019-12-03)

För att en uppsägning ska vara giltig krävs det att den är skriftlig. När det gäller uppsägningens innehåll krävs att hyresgästen ska underrätta hyresvärden om den ändring i de avtalade villkoren som begärs. Samma krav på precisering av villkoren gäller som för lokalhyresvärdens uppsägning. Det innebär att de villkor som anges i uppsägningen måste vara så preciserade att hyresvärden ska kunna acceptera uppsägningen utan förtydligande tillägg. Om detta inte är uppfyllt förlorar uppsägningen sin verkan och avtalet löper vidare på oförändrade villkor om inte hyresvärden också har sagt upp avtalet. Den ogiltiga villkorsuppsägningen övergår inte till en giltig uppsägning för avflyttning istället (se Larsson, Synnergren, Kommersiella hyres- och arrendeavtal i praktiken, version 6, s. 184, JUNO 2019-12-06).

Högsta domstolen har uttalat att en uppsägning för villkorsändring ska ses som ett anbud enligt avtalslagen (se NJA 1974 s. 370). När hyresvärden har företagit en uppsägning för villkorsändring och hyresgästen inte accepterar anbudet måste hyresgästen flytta.

Tingsrättens bedömning

Av uppsägningshandlingens ordalydelse framgår att uppsägningen avser de två mellan parterna träffade hyreskontrakten, inklusive samtliga därtill hörande tilläggs- och ändringsavtal. Kontrakten sägs upp för villkorsändring den 31 december 2017. Vidare föreskrivs 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. (...)*

Det står klart att uppsägningen utgör en uppsägning för villkorsändring. Av uppsägningens ordalydelse framgår att Egencia begär att hyrestiden ska förlängas med två månader och gälla till och med ett visst datum. I enlighet med vad som framgår av rättsutlåtandet medför detta att två tolkningar är möjliga. Det ena alternativet utgörs av att en accept från JYMA skulle ha medfört att parterna träffat ett nytt hyresavtal med en hyrestid om två månader. Det andra alternativet utgörs av att det inte blir fråga om någon ny upplåtelse utan att en accept bara skulle medföra att tidpunkten för respektive hyreskontrakts slutdag senareläggs med två månader utan att något nytt hyresavtal uppkommer. Tingsrätten delar Rune Thomssons uppfattning att detta utgör en omständighet som medför att uppsägningens uttryckliga ordalydelse inte är tillräcklig tydlig för att uppfylla villkoren för en korrekt uppsägning för villkorsändring.

Enligt tingsrättens uppfattning bör dock inte enbart uppsägningens ordalydelse beaktas, utan även de bakomliggande omständigheterna och diskussionerna som förts mellan parterna. Av rättsutlåtandet framgår att Rune Thomsson inte haft tillgång till den kommunikation som förevarit mellan parterna inför årsskiftet 2016/2017 och som åberopats av Egencia. I rättsfallet NJA 1963 s. 643 uttalade Göta hovrätt, vars dom Högsta domstolen fastställde, att de där aktuella uppsägningarna inte uttryckligen varit utformade som uppsägningar till kontraktstidens utgång. Hovrätten beaktade dock omständigheterna innan uppsägningarna och hur kontakten sett ut mellan parterna innan uppsägningarna. Mot bakgrund av dessa omständigheter konstaterades att uppsägningarna måste anses innefatta uppsägning av hyreskontraktet till ett visst datum.

Det är ostridigt att det inför årsskiftet 2016/2017 förts diskussioner mellan parterna om en förändring av hyresvillkoren. Det har inte påståtts annat än att avsikten då var att Egencia skulle fortsätta att nyttja lokalerna. Av den av Egencia åberopade e-postkonversationen framgår att diskussion har skett mellan Anders Hansén, som anlitats av Egencia, och Mats Andersson, som är VD för JYMA. Anders Hansén har skrivit *"Vi önskar be om 2 månader förlängning av det befintliga hyresavtalet. Kan du*

skicka ett utkast på hur ett sådant tillägg skulle se ut?” till Mats Andersson. Svar har inkommit från Mats Andersson och han har bifogat två handlingar betecknade ”Överenskommelse”. Av de båda handlingarna framgår att hyresavtalets hyrestid ändras så att hyresavtalet löper till och med 2018-02-28 samt i övrigt gäller på oförändrade villkor. Dessa villkor är delvis identiska med de som angetts i uppsägningshandlingen. Av e-postkonversationen framgår vidare att Egencia framfört önskemål om att förkorta uppsägningstiden till att uppsägning ska kunna ske en, två, tre eller fyra månader innan. Efter viss ytterligare korrespondens har dock Anders Hansén endast hört av sig med besked om att Egencia önskar två månaders förlängning av det befintliga hyresavtalet. Diskussionen om att förkorta uppsägningstiden synes inte ha återupptagits i e-postkonversationen.

Sett i ljuset av den bakomliggande diskussionen framstår det som att Egencia med uppsägningen menat att den ursprungliga hyrestiden skulle förlängas till den 28 februari 2018. Det villkoret framgår också av den överenskommelse som togs fram inför årsskiftet 2016/2017. Utifrån hur uppsägningshandlingen varit utformad är det dock svårt att förstå hur villkoret om förlängning med två månader förhåller sig till villkoret om tre månaders uppsägningstid, samtidigt som hyresavtalen ska fortsätta löpa på oförändrade villkor.

Även om parternas diskussioner inför uppsägningen har betydelse för tolkningen av uppsägningshandlingen så innehåller inte förslaget till överenskommelse någon information om att uppsägningstiden skulle vara tre månader. Det framstår som ologiskt att förlänga de ursprungliga hyresavtalen med endast två månader men samtidigt ange att uppsägningstiden ska vara tre månader. En uppsägning utgör en ensidig rättshandling och med anledning av detta så måste Egencia vara den part som får stå risken för att JYMA uppfattat uppsägningen som otydlig. Den omständigheten att det är otydligt hur villkoret om två månaders förlängning ska förhålla sig till villkoret om tre månaders uppsägningstid är därmed något som JYMA får stå risken för. Den åberopade e-postkorrespondensen ger inte någon ledning i hur villkoren ska tolkas i förhållande till varandra. Redan mot bakgrund av detta finner tingsrätten att

uppsägningen har varit så otydlig att den inte kan anses uppfylla kraven i 12 kap. 58 a § jordabalken för en giltig uppsägning för villkorsändring. Det innebär att uppsägningen har varit utan verkan. Enligt bestämmelsens andra stycke löper avtalen därmed vidare enligt reglerna i avtalen. Det är ostridigt att hyresavtalen haft en uppsägningstid om tolv månader och en förlängning om tre år åt gången. Det innebär att hyresavtalen förlängts med tre år och Egencia är ersättningsskyldig för hyror som förfallit till betalning efter den 31 december 2017. Så som JYMA har utformat sitt yrkande har JYMA yrkat ersättning för hyror till och med andra kvartalet för 2019 avseende hyresavtal 2. Avseende hyresavtal 1 har ersättning för hyror yrkats fram till och med den 31 december 2018. JYMA har inte åberopat något underlag som styrker det yrkade kapitalbeloppet. Det noteras att de hyresbelopp som angetts i hyreskontrakten uppgår till lägre belopp än de belopp som JYMA yrkat. Tingsrätten finner därför att det belopp som Egencia ska utge för utebliven hyra inte kan uppgå till mer än vad Egencia vitsordat.

Det innebär att Egencia ska utge sammanlagt 2 269 442 kr, jämte ränta på beloppet i enlighet med vad som framgår av tingsrättens domslut.

Rättegångskostnader

Eftersom Egencia förlorar målet har JYMA rätt till ersättning för sina rättegångskostnader. Yrkat belopp förefaller skäligt och ska utgå. Att ränta ska utgå på beloppet följer av lag.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (TR-02)

Ett överklagande prövas av Hovrätten över Skåne och Blekinge men ges in till tingsrätten senast den 30 december 2019.

Emilia Anders



Hur man överklagar

Dom i tvistemål, tingsrätt

TR-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Överklaga efter att motparten överklagat

Om ena parten har överklagat i rätt tid, har den andra parten också rätt att överklaga även om tiden har gått ut. Det kallas att anslutningsöverklaga.

En part kan anslutningsöverklaga inom en extra vecka från det att överklagandetiden har gått ut. Ett anslutningsöverklagande måste alltså komma in inom 4 veckor från domens datum.

Ett anslutningsöverklagande upphör att gälla om det första överklagandet dras tillbaka eller av något annat skäl inte går vidare.

Så här gör du

1. Skriv tingsrättens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att hovrätten ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.

Det är inte säkert att du kan lägga fram nya bevis. Vill du göra det ska du förklara varför du inte lagt fram bevisen tidigare.

Vill du ha nya förhör med någon som redan förhörts eller en ny syn (till exempel besök på en plats), ska du berätta det och förklara varför.

Tala också om ifall du vill att motparten ska komma personligen vid en huvudförhandling.

4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.
Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till tingsrätten. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Tingsrätten kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar tingsrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till hovrätten.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även hovrätten skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i hovrätten

När överklagandet kommer in till hovrätten tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Hovrätten ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att tingsrätten dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om tingsrätten har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rättstillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med tingsrätten om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.



Hur man överklagar hovrättens avgörande

Den som vill överklaga hovrättens avgörande ska göra det genom att skriva till Högsta domstolen. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till hovrätten.

Senaste tid för att överklaga

Överklagandet ska ha kommit in till hovrätten senast den dag som anges i slutet av hovrättens avgörande.

Beslut om häktning, restriktioner enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud får överklagas utan tidsbegränsning.

Om överklagandet har kommit in i rätt tid, skickar hovrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Högsta domstolen.

Prövningstillstånd i Högsta domstolen

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Högsta domstolen får meddela prövningsstillstånd endast om

1. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen eller om
2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, så som att det finns grund för resning, att domvilla förekommit eller att målets utgång i hovrätten uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

Överklagandets innehåll

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. klagandens namn, adress och telefonnummer,
2. det avgörande som överklagas (hovrättens namn och avdelning samt dag för avgörandet och målnummer),
3. den ändring i avgörandet som klaganden begär,
4. de skäl som klaganden vill ange för att avgörandet ska ändras,
5. de skäl som klaganden vill ange för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som klaganden åberopar och vad som ska bevisas med varje bevis.

Förenklad delgivning

Om målet överklagas kan Högsta domstolen använda förenklad delgivning vid utskick av handlingar i målet, under förutsättning att mottagaren där eller i någon tidigare instans har fått information om sådan delgivning.

Mer information

För information om rättegången i Högsta domstolen, se www.hogstodomstolen.se