

Ett hyresavtal innehållande villkor om indexreglering av hyran har förlängts automatiskt efter den tidpunkt då indexvillkoret till följd av ändrade bestämmelser i 12 kap. 19 § jordabalken förlorat sin verkan mot hyresgästen. Hyran för tiden därefter skall bestämmas till skäligt belopp, som ansetts vara den hyra som utgick då avtalets bestämmelse om indexreglering förlorade sin verkan.

1996:156

Stockholms TR

Den 6 oktober 1978 träffade Per J (hyresvärd) och Claudio C (hyresgäst) ett hyresavtal avseende en lokal på Linnégatan 15 i Stockholm. I kontraktet intogs en klausul för indexreglering av hyran. Den 9 mars 1988 kom parterna överens om ett tillägg till hyreskontraktet, varvid bland annat indexklausulen kom att ändras i vissa avseenden.

Per J yrkade vid Stockholms tingsrätt att tingsrätten skulle fastställa att han var berättigad att lyfta av Claudio C hos länsstyrelsen deponerat belopp om 88 440 kr jämte ränta.

Som grund för yrkandet angav Per J: Enligt hyreskontraktet av den 6 oktober 1978 skulle hyra erläggas senast sista vardagen före varje kalenderkvartals början. Claudio C har sedan den 1 oktober 1992 hos Länsstyrelsen i Stockholm deponerat en del av överenskommen hyra och därvid påstått att Per J felaktigt uppburit denna. Claudio C har sålunda underlåtit att erlagga avtalad hyra. - Det hävdas att Claudio C har accepterat hyran genom

att betala de dessförinnan förfallna hyresbeloppen. Då Claudio C inte har reklamerat mot den debiterade hyran inom rimlig tid har han bundits till denna. I andra hand görs gällande att genom Claudio C:s passivitet och konkludenta handlande vid årsskiftena, när Per J debiterat ny indexhöjning, en överenskommelse om ny högre hyra träffats, i vart fall efter ett par månader. Per J har hela tiden i god tro följt det mellan parterna gällande hyresavtalet och sålunda debiterat såväl bashyra som indextillägg. - I sista hand hävdas att den utgående hyran är skälig. Därvidlag åberopas 12 kap. 19 § fjärde stycket jordabalken.

Claudio C bestred käromålet och anförde härför att Per J i strid med bestämmelserna i jordabalken 12 kap. 19 §, vilken trädde i kraft den 1 januari 1989, jämte övergångsbestämmelserna under 12 kap. 8 § jordabalken debiterat rörlig hyra och räknat upp den enligt hyresavtalet utgående hyran med index för tiden efter den 30 september 1990 till dags dato. Claudio C har därför en motfordran på Per J motsvarande skillnaden mellan 1990 års hyra och av Per J debiterad hyra, vilket belopp har deponerats hos länsstyrelsen. Omständigheten att Claudio C tidigare har betalat debiterad hyra medför inte att Per J är berättigad till detta. Mot bakgrund av att 12 kap. jordabalken är tvingande till hyresgästens förmån torde parternas eventuella goda eller onda tro sakna betydelse i detta fall. För det fall tingsrätten skulle acceptera ett godtrosresonemang i förevarande fall skulle detta innebära att en obehörig vinst skulle uppkomma för Per J, eftersom han i strid med gällande lagstiftning kunnat uppbära betalningar som han inte varit berättigad till. - 12 kap. 19 § fjärde stycket jordabalken är

1996:156 s 424

inte tillämplig i målet eftersom hyresavtalet har ingåtts före lagändringen den 1 januari 1989.

Stockholms tingsrätt (1995-01-09, rådmännen Björn Jansson och Anna-Britta Malmström-Öhman samt tingsnotarien Susanne Enger) ogillade käromålet och anförde följande i sina domskäl:

Fråga är i målet om Claudio C har ägt rätt att under åberopande av 12 kap. 19 § tredje stycket jordabalken deponera viss del av hyran enligt 12 kap. 21 § jordabalken.

Tingsrätten har att först pröva frågan om Claudio C efter den 30 september 1992 har underlåtit att betala hyran i enlighet med hyresavtalet.

Genom lagstiftning som trädde i kraft den 1 januari 1989 ändrades bland annat 12 kap. 19 § jordabalken i vissa avseenden. Enligt tidigare lagstiftning var en förutsättning för att ett förbehåll om indexreglering i ett hyresavtal avseende lokal skulle vara giltigt att avtalet var träffat för en bestämd tid och att hyrestiden var längre än ett år.

Enligt nuvarande lydelse av 12 kap. 19 § jordabalken måste hyresavtalet vara träffat för en tid av minst tre år för att en överenskommelse om indexreglering skall vara gällande. Lagstiftaren har sålunda utvidgat förbudet mot indexklausuler i förevarande fall. Enligt övergångsbestämmelserna till den nya lagen skulle ett villkor om indexreglering inte förlora sin verkan före utgången av juni månad år 1990. Om avtalet inte kunde sägas upp vid den tidpunkten fortsätter villkoret att gälla till den senare tidpunkt då avtalet kan upphöra på grund av uppsägning. Övergångsbestämmelserna gäller endast för avtal som har ingåtts före lagens ikraftträdande.

Det är i målet ostridigt att parterna ingick hyresavtalet emellan före den 1 januari 1989 då den nya lydelsen av 12 kap. 19 § jordabalken trädde i kraft. På grund av vad som har anförts ovan har den i hyresavtalet intagna indexklausulen förlorat sin giltighet från och med den 1 oktober 1990; den tidpunkt då Claudio C tidigast efter lagändringen har kunnat frånträda hyresavtalet.

Den fråga som tingsrätten därefter har att ta ställning till är om det för Claudio C - genom att han efter den 30 september 1992 betalat de debiterade hyresbeloppen - uppkommit en förpliktelse att betala hyra i enlighet med

hyresavtalet - med däri gjord ändring av hyresnivån år 1992 - trots att indexklausulen i hyresavtalet efter den 30 september 1990 inte längre haft verkan mot Claudio C.

Av 12 kap. 1 § femte stycket jordabalken jämförd med 12 kap. 19 § jordabalken framgår att bestämmelsen i sist nämnda lagrum är tvingande. Att en lagregel är tvingande innebär i princip att den inte kan frångås genom avtal. I vissa fall är de tvingande lagreglernas funktion att hindra en i avtalsförhållandet svagare part från att på förhand godta en inskränkning av sina rättigheter. I efterhand kan en part i vissa fall med bindande verkan avstå från rättighet som enligt tvingande lag erbjuds honom. Om en part i ett sådant läge frivilligt och utan reservationer fullgör en prestation i enlighet med tidigare gjort åtagande, kan han inte återfordra vad han utgivit, även om han eljest inte lagligen hade kunnat tvingas fullgöra prestationen. (Knut Rodhe, Lärobok i obligationsrätt, 6:e uppl. 1986 s. 30 f., Lars Holmqvist, Hyreslagen, En kommentar, 3:e uppl. 1988 s. 17).

1996:156 s 425

Tingsrätten finner att Claudio C:s reservationslösa erläggande av hyresbeloppen under ifrågavarande tid i och för sig enligt allmänna avtalsrättsliga principer skulle kunna innebära att det har uppkommit en överenskommelse mellan parterna om att hyran skulle vara bestämd av hyresavtalet dem emellan. Detta skulle emellertid innebära att Claudio C i förväg genom överenskommelse med Per J avstått från det skydd som den tvingande lagen eljest skulle ha gett honom. På grund av vad som har anförts är inte en sådan överenskommelse giltig. På grund härav har det inte uppstått någon förpliktelse för honom att utge högre hyra än vad som följer av hyresavtalet med hänsyn till den tvingande regleringen i 12 kap. 19 § jordabalken. I detta sammanhang har det ingen betydelse om Per J skall anses ha mottagit hyresbeloppen i god tro, eftersom Claudio C har åberopat tvingande lagregler till stöd för sin talan.

Det är i målet ostridigt att hyresavtalet har förlängts automatiskt efter den 30 september 1990. Av 12 kap. 19 § fjärde stycket jordabalken framgår att om ett hyresavtal har träffats i strid med första eller tredje stycket i paragrafen, skall hyran utgå med belopp som är skäligt med hänsyn till bland annat parternas avsikter när avtalet träffades. Det framgår av förarbetena till lagen (Bostadsutskottet 1987/88:21, s. 16) att om ett hyresavtal har förlängts automatiskt efter den tidpunkt då indexvillkoret i detta upphört att äga giltighet, får hyran bestämmas till belopp som är skäligt. På grund av det anförda föreligger sålunda i och för sig inte något hinder mot att pröva frågan om skäligheten av utgående hyra. Per J har emellertid enligt tingsrättens mening inte förebringat tillfredsställande utredning om skälig hyra för tiden efter den 30 september 1990 eller om partsavsikterna avseende indexklausulen vid den tidpunkten. Det är sålunda inte visat att hyran borde ha bestämts till högre belopp än vad Claudio C redan har erlagt. På grund av det anförda har Claudio C varit berättigad att deponera de hyresbelopp som har utgått på grund av indexklausulen i hyresavtalet efter den 30 september 1990, varför käromålet skall ogillas.

Svea HovR

Per J överklagade domen och yrkade bifall till sin talan vid tingsrätten. Claudio C bestred ändring.

Parterna åberopade till stöd för sin talan vad de anförde vid tingsrätten.

Svea hovrätt (1995-12-29, hovrättslagmannen Gerhard Wikrén, hovrättsråden Ulla Erlandsson, referent, och Gunilla Persson samt hovrättsassessorn Charlotte De Geer) fastställde tingsrättens domslut och anförde i sina domskäl följande.

Lika med tingsrätten finner hovrätten att det inte uppstått någon förpliktelse för Claudio C att efter den 30 september 1990 utge hyra i strid med 12 kap. 19 § tredje stycket jordabalken.

Det är i målet ostridigt att hyresavtalet på grund av underlåten uppsägning förlängts med två år fr.o.m. den 1 oktober 1990. Hovrätten har då att ta ställning till om den kan bestämma hyra fr.o.m. den tidpunkten och - i så fall - efter vilka kriterier prövningen av skälig hyra skall ske.

I 12 kap. 19 § fjärde stycket jordabalken stadgas att om avtal har träffats i strid med första eller tredje stycket, skall hyran utgå med ett belopp som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades. Ifrågavarande avtal med indexklausul träffades före lagändringen

1996:156 s 426

den 1 januari 1989 och vid en tidpunkt då sådana klausuler var tillåtna för lokalhyresavtal med - som i detta fall - en bestämd hyrestid på längre tid än ett år. Bestämmelsen i 12 kap. 19 § fjärde stycket jordabalken är därför inte direkt tillämplig i förevarande fall. Ledning får i stället sökas i övergångsbestämmelserna och dess förarbeten.

Övergångsbestämmelserna till lagen (1988:927) om ändring i jordabalken stadgar i punkten 4 följande: "Innehåller ett hyresavtal, som har ingåtts före den 1 januari 1989, villkor som strider mot de nya bestämmelserna i 12 kap. 19 §, gäller villkoret mot hyresgästen till utgången av juni 1990 eller, om avtalet inte kan sägas upp till upphörande vid den tidpunkten, till den senare tidpunkt då avtalet på grund av uppsägning tidigast kan frånträdas".

I Lokalhyreskommitténs betänkande Skäliga lokalhyror och trygghet i besittningen uttalas beträffande övergångsbestämmelsen följande (SOU 1987:47 s. 144): "När det gäller den föreslagna utvidgningen av förbudet mot indexklausuler m.m. i 19 § tredje stycket hyreslagen bör övergångsregleringen ordnas på samma sätt som när förbud mot sådana villkor infördes i fråga om bostadshyresavtal (jfr. prop. 1973:23 s. 195 f.). Parterna bör således ges tillräckligt rådrum att förhandla sig fram till nya villkor, om hyresavtalet ingåtts före ikraftträdandet och det innehåller villkor som omfattas av det utvidgade förbudet. Ett sådant villkor i ett äldre hyresavtal bör inte förlora sin verkan före utgången av år 1989. Kan avtalet inte sägas upp till den tidpunkten, bör villkoret få fortsätta att gälla till den senare tidpunkt då avtalet kan upphöra på grund av uppsägning. Därefter bör emellertid villkoret förlora sin verkan mot hyresgästen. Om avtalet förlängs automatiskt efter tidpunkten i fråga, får hyran enligt 19 § fjärde stycket bestämmas till belopp som är skäligt. Som regel torde hyran då kunna bestämmas till det belopp som utgick då villkoret förlorade sin verkan mot hyresgästen".

Lokalhyreskommitténs förslag kommenteras inte på denna punkt av departementschefen (prop. 1987/88:146), men bostadsutskottet, som emellertid inte uttalade sig om vad som var skälig hyra, förklarade sig uttryckligen dela Lokalhyreskommitténs uppfattning i fråga om vad som övergångsvis borde gälla (BoU 1987/88:21 s. 16). Det kan i sammanhanget anmärkas att det i den av Lokalhyreskommittén åberopade propositionen 1973:23 s. 195, utöver vad som ovan citerats angående hyrans skälighet, uttalas att hänsyn vid bestämmandet av skälig hyra inte kan tas till "förhållandena när avtalet träffades".

Vad som sålunda redovisats ger stöd för att domstolen i förevarande tvist kan bestämma hyra, att hyran därvid skall bestämmas till skäligt belopp samt att skälig hyra som regel är den hyra som utgick, då avtalets bestämmelse om indexuppräkning förlorade sin verkan mot hyresgästen. Per J har i målet inte visat att högre hyra än den som utgick den 30 september 1990, dvs. 149 160 kr, är skälig. Hans överklagande skall därför ogillas.

Målnummer T 243/95

Litteratur SOU 1987:47 s. 144 Prop. 1973:23 s. 195 f; BoU 1987/88:21 s. 16.

